



# WERTGRUND NACHHALTIGKEIT<sup>®</sup>

## Bericht 2024

		Inhaltsverzeichnis	2	
		Vorwort	3	
		Führungsaußbau bei Wertgrund	4	
<b>1</b>	<b>Unternehmensportrait</b>	1.1	Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur	8
		1.2	Erfolgsfaktoren und Leitbild	10
<b>2</b>	<b>Nachhaltigkeitsstrategie und Management</b>	2.1	Nachhaltigkeit als strategische Priorität	15
		2.2	Verantwortung und Regelwerke	16
		2.3	ESG+G-Strategie	20
<b>3</b>	<b>Governance und Transparenz für Investoren</b>	3.1	Unternehmensebene	31
		3.2	Regulatorische Entwicklungen	38
		3.3	WohnSelect- und (Service-)KVGen	43
<b>4</b>	<b>Immobilien und Mobilität</b>	4.1	Bestände und Entwicklung	46
		4.1.1	Ankauf von Immobilien mit energetischem Sanierungsbedarf	46
		4.1.2	Bautätigkeit im Bestand	47
		4.1.3	Bewirtschaftung der Wohnungsbestände	49
		4.1.4	Forward Deals, Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen	51
		4.1.5	Akquisition und Bewirtschaftung von Asset Management Mandaten	53
		4.2	Geschäftsbetrieb und Nutzung eigener Standorte	54
		4.3	Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen	55
		4.4	Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement	58
<b>5</b>	<b>Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter</b>	5.1	Leitbild und Grundüberzeugung	62
		5.2	Vergütungen und Zielvereinbarungen	62
		5.3	Ideenmanagement und Verbesserung der ESG-Leistungen	63
		5.4	Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter	64
		5.5	Fachkräftemangel und demografischer Wandel	68
<b>6</b>	<b>Mietereinbindung und soziales Engagement</b>	6.1	Zufriedene Mieter	72
		6.2	Spenden und Sponsoring	73
		6.3	Soziale Projekte	74
<b>7</b>	<b>Zahlen und Fakten</b>	7.1	Über diesen Bericht	78
		7.2	Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK; wohnungswirtschaftliche Ergänzung)	80
		7.3	Übersicht Kennziffern GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW; Arbeitshilfe 73)	82
		7.4	Übersicht Kennziffern Global Reporting Initiative (GRI)	84

#### **Lesehinweis**

Wenn in diesem Bericht die maskuline Form verwendet wird (z. B. „Mieter“, „Investoren“), so ist diese als allumfassende Pluralform gemeint und bezieht sich immer gleichermaßen auf alle Personen. Auf eine Doppelnennung und gegendere Bezeichnung wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.



## Liebe Leserinnen und liebe Leser, geschätzte Stakeholder der WERTGRUND,

Nachhaltigkeit ist keine Mode und kein kurzfristiger Trend. Dazu wird sie auch nicht dadurch, dass wir uns in branchen- und geopolitisch krisenhaften und weltweit volatilen Zeiten befinden.

Das folgende Szenario, das zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2024 noch völlig unrealistisch wirkte, ist – wie wir heute wissen – nun eingetreten:

*Donald Trump wird als US-Präsident aus dem Pariser Klimaabkommen austreten. In vorauselendem Gehorsam verkünden alle großen US-Banken den Ausstieg aus dem internationalen Klimabündnis von Banken, der sogenannten „Net Zero Banking Alliance“. Eine erste europäische Bank stellt das Klimabündnis der Banken in Frage, obwohl sie Gründungsmitglied der Allianz war und die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus den Kredit- und Investmentportfolios ihrer Mitglieder bis 2050 auf netto null reduzieren will.*

Wir können diese Entwicklung nicht nachvollziehen, halten sie für falsch und nicht zukunftsorientiert – wie übrigens viele deutsche Unternehmen unserer Branche. Bisher hat kein großer Immobilienfinanzierer oder Asset-Manager ESG-Standards plötzlich für überflüssig erklärt. Kein Projektentwickler hat verkündet, nun doch wieder auf Ölheizungen statt auf Wärme-pumpen oder gleichwertige Alternativen zu setzen.

Profis denken und handeln bei Immobilien in Jahrzehnten. Viel entscheidender als flüchtige gesellschaftliche Stimmungen sind langfristige strategische Faktoren, die für positive Wertentwicklungen sprechen. Dazu zählen der Kampf gegen den Klimawandel und eine glaubwürdige Nachhaltigkeitsorientierung. Sie sind keine Frage politischer Systeme und einer demokratischen oder autokratischen Gesinnung. Sie sind vielmehr Ausdruck von verantwortungsvoller Unternehmens- und Lebensführung im Sinne nachfolgender Generationen.

Mit dieser Grundüberzeugung bewahren wir Haltung und werden unsere jahrelangen Bemühungen, WERTGRUND nachhaltig auszurichten, fortsetzen und uns nicht von unseren langfristig angelegten Zielen verabschieden. Auch dann nicht, wenn es vordergründig einfacher erscheinen mag, den Schutz des Klimas und unseres Planeten hintanzustellen, als aktiv für eine Verbesserung zu arbeiten.

Deshalb entwickeln wir unsere ESG+G-Strategie konsequent weiter: Wir werden auch weiterhin tatkräftig Maßnahmen ergreifen, um einen eigenen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels zu leisten und Risiken für unser Unternehmen und unsere Kunden zu minimieren. Neben anderen ökonomischen und sozialen Zielsetzungen wird sich WERTGRUND auch in einer veränderten ESG-Welt engagieren, um insbesondere Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

In diesem Sinne: Wir gehen weiter unseren WERTGRUND-Weg, aus Überzeugung und Verantwortung! Wir hoffen, dass Sie uns weiterhin auf diesem Weg begleiten, wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre und freuen uns auf Ihr Feedback.



Thomas Meyer

Vorstandsvorsitzender,  
Mitgründer der  
WERTGRUND Immobilien AG  
Geschäftsführer der  
WERTGRUND  
WohnPartner GmbH



Timo Holland

Vorstand der  
WERTGRUND Immobilien AG  
Geschäftsführer der  
WERTGRUND  
WohnPartner GmbH



Marcus Kemmner

Vorstand der  
WERTGRUND Immobilien AG  
Geschäftsführer  
der WohnSelect KVG



Arno Thomas

Vorstand der  
WERTGRUND Immobilien AG  
Geschäftsführer der  
WERTGRUND Immobilien GmbH,  
WERTGRUND Immobilien  
Verwaltungs GmbH,  
WERTGRUND  
Service + Technik GmbH

# Führungs ausbau bei WERTGRUND:

## Neue Impulse für stabiles Wachstum in turbulenten Zeiten

Nach dem altersbedingten Ausscheiden des Unternehmensgründers Georg Thomas hat die WERTGRUND Immobilien AG zum Jahresbeginn 2024 ihren Führungskreis durch eine interne Neubesetzung bzw. Erweiterung des Vorstands verstärkt.

Dies spiegelt unsere Philosophie wider, Veränderungen mit Weitsicht und im Sinne einer stabilen Unternehmensentwicklung zu gestalten.

### Strategische Vorstands- erweiterung zur Förderung von Innovation und Stabilität

Mit Timo Holland, Marcus Kemmner und Arno Thomas haben wir drei erfahrene WERTGRUND-Manager berufen, die tief in unserer Unternehmenskultur verwurzelt sind. Sie kennen die Nuancen des Marktes und haben aktiv dazu beigetragen, WERTGRUND als eines der führenden Unternehmen der Branche zu positionieren.

Mit Thomas Meyer, der weiterhin als Vorstandsvorsitzender fungiert, ist die Kontinuität und Erfahrung im Führungsteam gewährleistet, die für die erfolgreiche Steuerung von WERTGRUND in einem sich rasant verändernden Marktumfeld unerlässlich ist.

Vor diesem Hintergrund und in einer markt- und branchenspezifisch sehr herausfordernden Zeit, beleuchten alle vier Vorstände die aus ihrer jeweiligen Sicht relevantesten Zukunftsaufgaben und -perspektiven:

### Unsere Vorstände – ihre persönlichen Überzeugungen und Perspektiven für die WERTGRUND Immobilien AG:

**Thomas Meyer:** „Seit über 10 Jahren – und insbesondere in der weiterhin anhaltenden Krisenphase – bin ich mehr denn je davon überzeugt, dass das Thema **Nachhaltigkeit** für unsere Branche und für WERTGRUND eine **immense Bedeutung** hat. Nicht nur als **Notwendigkeit** für unsere (gebaute) Umwelt und die Gesellschaft, sondern vor allem als **Innovationstreiber** für die Zukunftssicherung unseres Unternehmens sowie der von uns betreuten Fonds und Immobilien. Ich glaube, dass unser auch in schwierigen Zeiten anhaltender Erfolg unter anderem mit unserem stetigen und fortgesetzten **Engagement in allen ESG-Bereichen** zu begründen ist. Dieser Einsatz wird von vielen Stakeholdern sehr wohl wahrgenommen und mir häufig entsprechend positiv gespiegelt.“

Wir werden hier in unseren Bemühungen nicht nachlassen, in der Branche voranzugehen, auch wenn die aktuelle Stimmungslage ein anderes Vorgehen leichter erscheinen lässt.“

**Timo Holland:** „Die ‚guten alten Zeiten‘, in denen die Immobilienmanager es einfach hatten, weil es immer aufwärts ging, egal, was sie gemacht haben, sind seit 2023 vorbei. WERTGRUND hat dabei nie, so wie viele andere, in ihren Businessplänen primär auf Transaktionen und deren Gebühren gesetzt. Dies hat uns sehr erfolgreich durch die Krise gebracht.“

Grundsätzlich halte ich einen **hohen persönlichen Einsatz** und die **hohe Qualität unserer Arbeit** für sehr wichtig. Insbesondere in der aktuellen Marktlage kommt eine **gut funktionierende Teamarbeit** als entscheidender Erfolgsfaktor hinzu. Sie hat sowohl positive Auswirkungen auf die Mitarbeiter, als auch auf das Unternehmen. Eine Win-Win-Situation also, die zu mehr Effizienz, Kreativität und Motivation führt, wenn die Mitglieder eines Teams ihre Fähigkeiten und ihr Wissen kombinieren, um neue Aufgaben oder Probleme gemeinsam zu lösen. Sie gehört für mich nicht nur zu einer guten Unternehmenskultur dazu, sondern bringt in Krisenzeiten auch Wettbewerbsvorteile.“

**Tomas Meyer**

Berufserfahrung > 26 Jahre

Bei der WERTGRUND Gruppe seit 2006

**Timo Holland**

Berufserfahrung > 23 Jahre

Bei der WERTGRUND Gruppe seit 2007

**Marcus Kemmner**

Berufserfahrung > 39 Jahre

Bei der WERTGRUND Gruppe seit 2012

**Arno Thomas**

Berufserfahrung > 25 Jahre

Bei der WERTGRUND Gruppe seit 2002

**Marcus Kemmner:** „Für mich ist **Kontinuität** – im wahrsten Wortsinne – das zentrale Leitmotiv! Insbesondere in dieser turbulenten Zeit, die bekanntermaßen von vielen und oft täglich neuen Unsicherheiten geprägt ist.

Unser Offener deutscher Wohnimmobilienfonds „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde vor 15 Jahren in der Finanzkrise aufgelegt, bei vergleichbarer Markt- und Stimmungslage wie heute. Dennoch wurde er über viele Jahre hinweg zur Erfolgsstory. Neben der herausragenden Wertentwicklung waren wir bei vielen anderen Themen häufig Trendsetter.

Im Management des Fonds trage ich mit Herzblut, im Sinne der Sache und zum Wohl unserer Anleger und Mieter dafür Sorge, dass der Fonds auch weiterhin eine marktgerechte Wertentwicklung vorweisen kann. Insbesondere in Krisenzeiten sind Zuversicht und der Mut entscheidend, rechtzeitig die sich ergebenden – manchmal auch ungewohnten – Veränderungen zu erkennen und in positive Energie umzuwandeln.

Privatkunden – als nur vermeintlich „kleine“ Investoren – müssen auch weiterhin die Chance haben, sich am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu beteiligen und dabei von unserem professionellen Management zu profitieren. Nur so können wir gemeinsam Wohnraum für Menschen schaffen, die diesen dringend benötigen und als WERTGRUND zu mehr sozialer Gerechtigkeit beitragen.“

**Arno Thomas:** „Im Bereich der Vermietung, der WEG- und Mietverwaltung sowie der laufenden Instandhaltung steht der **Ausbau und die Umstrukturierung aller organisatorischen Einheiten** ganz oben auf der Prioritätenliste. Um WERTGRUND hier zukunftssicher aufzustellen, stellt uns die digitale und nachhaltige Transformation gleich vor mehrere neue Herausforderungen:

Digitalisierung und Automatisierung mit rasanten Entwicklungen im Bereich der künstlichen Intelligenz verändern Geschäftsmodelle und Arbeitsprozesse mit nie dagewesener Geschwindigkeit.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz erfordern ein Umdenken bei unserer Ressourcennutzung und unseren Lieferketten.

Nicht zuletzt machen der demografische Wandel und der anhaltende Fachkräftemangel es noch notwendiger als früher, Mitarbeiter kontinuierlich weiterzubilden und neue Kompetenzfelder zu erschließen. Denn damit unser Unternehmen langfristig wettbewerbsfähig bleibt, brauchen wir qualifizierte Fachkräfte, die diese Veränderungsprozesse aktiv gestalten und eine moderne Unternehmenskultur, die für Akzeptanz im Wandel sorgt.

Kurz gesagt: das Erfolgsrezept der Zukunft lautet für mich, eine Brücke zu bauen zwischen Strategie und Umsetzung – zwischen Innovation und Menschen.“

# #1

## Unternehmens- portrait

 WERTGRUND

Von Grund auf  
Zukunft gebaut.

Anspruch: In der  
Immobilienbranche  
halten, sondern  
richtung vorge-

WILLK  
AUF U  
PLATT  
DIALO  
AUST  
FREI  
IHR  
UM  
DIE  
WO  
BR  
M

 WERTGRUND

 WERTGRUND

WERTGRUND Immobilien AG  
Maxvorstadtstr. 120  
80533 München  
T: 089 238 8511 0  
F: 089 238 8511 99  
M: [www.wertgrund.de](http://www.wertgrund.de)  
E: [wertgrund@wertgrund.de](mailto:wertgrund@wertgrund.de)  
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Siegfried  
Vorstand: Thomas Meyer | Timo Holzandl  
Munich Camera | Auto Thomas  
80533 München 80533



KOMMEN  
IN SERER  
TFORM FÜR  
OG UND  
TAUSCH. WIR  
UEN UNS AUF  
FEEDBACK,  
GEMEINSAM  
E ZUKUNFT DER  
OHNIMMOBILIEN-  
BRANCHE AKTIV  
ITZUGESTALTEN.

dr. Adams Ein  
thoden, die unsere  
wertvoll machen.  
**Identity:** Erfahren  
des Erscheinungs-  
d Ziele von  
derspiegelt.

**WERTGRUND**

Maximiliansplatz 12b | 80333 München

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximiliansplatz 12b  
80333 München  
T 089 238 882 00  
F 089 238 882 01  
M info@w  
W wertgru  
Aufsichtsrat:  
Vorstand:  
Marcus K  
HRB Mün

WERTGRUND

WERTGRUND

## 1.1 Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

## 1.2 Erfolgsfaktoren und Leitbild

WERTGRUND wurde 1992 als Vertriebsgesellschaft für Bestandswohnimmobilien gegründet. Das Unternehmen ist heute ein vollständig integrierter und auf deutsche Wohnimmobilien spezialisierter Investment-, Asset- und Property-Manager. Nachhaltigkeit ist dabei wesentlicher und integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur und unserer Firmenphilosophie sowie des Markenleitbildes:

## „Von Grund auf Zukunft gebaut“



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



### Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

#### DNK

[4 Tiefe der Wertschöpfungskette]

[6 Regeln und Prozesse]

[18 Gemeinwesen]

#### GRI-SRS\*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 6 und 18)

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

[201-1] Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

\* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 84 ff.

#### GdW-Arbeitshilfe 73

Gesamtkapitalrentabilität [EF 1]

Eigenmittelrentabilität [EF 2]

Umsatzerlöse aus Fondverwaltung [EF 4]

Eigenmittelquote [EF 6]

Net Asset Value [EF 12]

Anzahl der Mitarbeiter [PE 1]

### Gesamtkapitalrentabilität [%]

[GdW EF1]

9,98

2023 2024



### Wohn- und Gewerbeeinheiten\*



7.292 7.194  
Einheiten Einheiten

477.000 m<sup>2</sup> Fläche 472.500 m<sup>2</sup> Fläche  
2023 2024

### Eigenmittelrentabilität [%]

[GdW EF2]

11,93

2023 2024



### Net Asset Value [Fonds in Mrd. €]

[GdW EF12]

1,240

2023

1,158

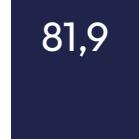
2024

### Eigenmittelquote [%]

[GdW EF6]

83,65

2023 2024



### Umsatzerlöse [Mio. €]\*\*

[GdW EF4]

14,524

2023

15,849

2024

### Anzahl der Mitarbeiter

[GdW PE1]

114 MITARBEITER  
IN BUNDESWEIT 13 STÄDTCEN

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

# Unternehmensportrait

Unsere Spezialisierung auf deutsche Wohnimmobilien fokussiert auf eine der beständigsten und solidesten Assetklassen.

Das Management von Wohnimmobilien und Wohnimmobilienfonds (nachfolgend „Sondervermögen“ oder „Fonds“) erfordert in besonderer Weise das Vertrauen unserer privaten, semiprofessionellen und professionellen Investoren und Geschäftspartner. Dieses ist nur durch Transparenz und Glaubwürdigkeit zu erreichen.

## 1.1 Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

Um die Wertpotenziale der von uns verwalteten Portfolios bestmöglich zu heben, erbringt WERTGRUND die komplette wohnungswirtschaftliche Dienstleistungspalette mit derzeit 114 eigenen Mitarbeitern (2023: 93 Mitarbeiter, jeweils inkl. Auszubildende) – vom Objektkauf über die Verwaltung und Vermietung bis hin zu einem Objektverkauf.

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



### **WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH**

(Miet- und WEG-Verwaltung, Vermietung, Energiemanagement, Steuerung von Sanierungsmaßnahmen)

### **WERTGRUND Service + Technik GmbH**

(Laufende Instandhaltung, Hausmeistertätigkeit mit eigenen Büros vor Ort)

### **WERTGRUND Immobilien GmbH** (Vertrieb)

### **WERTGRUND Wohnpartner GmbH** (Projektentwicklung; Anteil 50 %)

## Partnerschaften/ Kooperationen

Beteiligungen bestehen an folgenden Unternehmen:

### **RAAY Real Estate GmbH**

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

### **WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

(25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH, 74,9 % HANSAINVEST GmbH)

Nach der im vergangenen Berichtsjahr erfolgten Verschmelzung der WERTGRUND Asset Management GmbH mit der WERTGRUND Immobilien AG zur Hebung von Synergien, erfolgten in diesem Berichtsjahr die bereits angekündigten personellen Änderungen im Vorstand. Der Mitbegründer und ehemalige Vorstand Georg Thomas hat altersbedingt nach über 30 Jahren die Lenkung der operativen Einheiten (Verwaltung, Vermietung) an die nächste Führungsgeneration übergeben. Die WERTGRUND Immobilien AG nutzt die Möglichkeit und setzt mit der Erweiterung des Vorstands zum Jahresbeginn auf Stabilität und Kompetenz, die in einer unruhigen Marktphase wichtig ist. Die Gesellschaft beruft Timo Holland, Marcus Kemmner und Arno Thomas in den Vorstand. Die Positionen wurden somit durch langjährige führende Mitarbeiter besetzt, die den Markt, das Unternehmen, unsere Fonds und Anleger ausgezeichnet kennen. Damit wird ein breiter Rahmen geschaffen, der alle relevanten Geschäftsfelder auch im Vorstand widerspiegelt und es uns ermöglicht, WERTGRUND erfolgreich weiterzuentwickeln.

Die WERTGRUND Immobilien AG hat im Februar 2024 auch ihren Aufsichtsrat mit der Berufung von Lisa Watermann verstärkt. Die erfahrene Fonds- und Aufsichtsrecht-Anwältin ergänzt den Aufsichtsrat auf insgesamt sechs Mitglieder.

## Bundesweit in 13 Städten

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

Zum Stichtag 31.12.2024 haben wir in den Fonds **7.194 Einheiten** (6.868 Wohneinheiten, 326 Gewerbeeinheiten) **mit über 472.500 m<sup>2</sup> Fläche** verwaltet. Hinzu kamen 1.417 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung mit etwa 103.500 m<sup>2</sup> Fläche.

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

## Unsere Fonds

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

**WERTGRUND Spezialinvest Wohnen D** (Bestand und Neubauprojekte)

**WERTGRUND Wohnen D** (Bestand, ausinvestiert)

**WERTGRUND Wohnen D2** (Bestand und Neubauprojekte, ausinvestiert)

**ImmobilienInvest Nord** (Bestand, ausinvestiert)

**WERTGRUND Wohnen & Leben** (Bestand und Neubauprojekte)

Die marktwirtschaftlichen Gegebenheiten im Berichtsjahr und große Unsicherheiten auf Seiten der Investoren lassen für das Berichtsjahr sowie auch das folgende Jahr nur eine geringe Entwicklung auf dem Transaktionsmarkt erwarten. WERTGRUND hat deshalb die ihr gebotenen Möglichkeiten genutzt und mehrere (Fonds-) Mandate von der insolventen d.i.i.-Gruppe übernommen.

Aus Gründen größtmöglicher Transparenz weisen wir in diesem Bericht und auch in den Folgejahren das organische Wachstum und die Entwicklung der von uns betreuten und federführend aufgelegten Fonds getrennt von den neuen Mandaten aus.

Zum Stichtag 31.12.2024 hat WERTGRUND **Assets under Management (AuM)** in Höhe von **1,453 Mrd. Euro** (2023: 1,405 Mrd. Euro) betreut, was einer Steigerung von ca. 3,4% zum Vorjahr entspricht.

Aus den neuen Mandaten sind weitere Assets under Management sowie Assets under Service (AuS) in Höhe von 0,480 Mrd. Euro hinzugekommen.

Im Ergebnis verzeichnen wir im Berichtsjahr trotz der wirtschaftlich weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen weiteres Wachstum und blicken auf eine positive Unternehmensentwicklung zurück.

Darüber hinaus befanden sich Ende 2024 in den Fonds Projekte mit einem Volumen von rund 173 Mio. Euro im Bau bzw. in der Entwicklung (2023: 193 Mio. Euro).

# Unternehmensportrait

## Abgrenzung der übernommenen Fondsmandate

Die aus der insolventen **d.i.i.-Gruppe übernommenen Mandate** berücksichtigen wir aufgrund der kurzfristigen Übernahme noch nicht bei der Ermittlung unserer ESG-Kennzahlen. Sie sind somit auch in den ausgewiesenen Wohn- und Gewerbeeinheiten nicht enthalten.

Die zukünftige Erfassung und Ausweisung dieser Daten wird in enger Abstimmung mit den Investoren geprüft, um eine konsistente und nachvollziehbare Berichterstattung sicherzustellen.

Grundsätzlich legen wir bei der Übernahme neuer Mandate großen Wert auf die strukturierte, sorgfältige, schrittweise und transparente Eingliederung in unsere bestehenden Prozesse, um der Datenlage und den organisatorischen Rahmenbedingungen optimal gerecht zu werden.

Auch bei der Erhebung von Personaldaten und Mitarbeiterinformationen setzen wir auf Klarheit und Systematik: Erfasst werden ausschließlich die Mitarbeiter, die direkt bei den operativen Gesellschaften angestellt sind. Mitarbeiter, die über andere Unternehmen abgestellt wurden, werden nicht berücksichtigt.

Mit diesem Vorgehen schaffen wir die **Grundlage für eine verlässliche und transparente Integration neuer Mandate** und stellen sicher, dass alle relevanten Informationen im Einklang mit unseren Qualitätsstandards und den Erwartungen unserer Investoren verarbeitet und veröffentlicht werden.

## 1.2 Erfolgsfaktoren und Leitbild

### Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur

Unsere Geschäftstätigkeit rund um das langlebige Wirtschaftsgut „Wohnimmobilie“ erfordert seit unserer Gründung eine grundlegende unternehmerisch verantwortungsvolle Nachhaltigkeits-Orientierung und die Einhaltung gesellschaftlicher Standards und Erwartungen.

### Managementansatz

Dabei basiert unser Managementansatz seit Jahren und auch zukünftig auf unseren **vier bewährten Erfolgsfaktoren**:

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

Auch den gestiegenen Anforderungen der Investoren nach einer nachhaltigen Immobilienanlage wollen wir nachkommen. Deshalb entwickeln wir durch ein **wertorientiertes Management** und die **aktive Bewirtschaftung** unsere Immobilien langfristig und nachhaltig, um

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

### Treiber für nachhaltige Unternehmensentwicklung

Im Rahmen unseres ganzheitlichen Managementansatzes verfolgen wir konsequent den Weg der **Operating Excellence**, mit dem Ziel, unsere operativen Leistungen kontinuierlich zu verbessern und unser Unternehmen zukunftssicher aufzustellen. Dieser Ansatz steht für eine strategische Ausrichtung, die Effizienz, Qualität und Kundenzufriedenheit



in den Mittelpunkt stellt – und dabei gleichzeitig das Engagement unserer Mitarbeitenden sowie unsere Flexibilität und Anpassungsfähigkeit stärkt.

Zentrale Elemente dieser Weiterentwicklung sind:

- Effizienzsteigerung durch optimierte Prozesse und klare Verantwortlichkeiten
- Qualitätsverbesserung durch transparente Standards und kontinuierliches Monitoring
- Kundenzufriedenheit durch passgenaue Lösungen und verlässliche Kommunikation
- Mitarbeiterengagement durch Beteiligung, Wertschätzung und gezielte Förderung
- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit durch agile Strukturen und vorausschauendes Handeln

Um diese Ziele zu erreichen, fördert WERTGRUND aktiv eine **Kultur der kontinuierlichen Verbesserung und Innovation**. In diesem Zusammenhang haben wir bereits erste Umstrukturierungen angestoßen, die den Transformationsprozess unterstützen und unser Unternehmen gezielt auf zukünftige Anforderungen ausrichten.

Über die Fortschritte und weiteren Entwicklungen im Rahmen unserer Operating-Excellence-Initiativen berichten wir in den kommenden Berichtsperioden – transparent, nachvollziehbar und mit dem klaren Ziel, unsere Leistungsfähigkeit kontinuierlich zu steigern.

## Ergänzende Anmerkungen

Auf Unternehmens- und Investmentfonds-Ebene beruhen die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen auf der Datenbasis des Geschäftsjahres 2024 zum Stichtag 31. Dezember 2024. Für den genannten Zeitraum haben wir ebenfalls unsere mittlerweile sechste Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben.

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

# #2

## Nachhaltigkeitsstrategie und Management





# #2

## Nachhaltigkeitsstrategie und Management

### 2.1 Handlungsfelder und Themen

### 2.2 Verantwortung und Regelwerke

### 2.3 ESG+G-Strategie

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

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

### Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

#### DNK

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

#### GRI-SRS\*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 5-7, 9)

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

- [102-44] Wichtige Themen und Anliegen von Anspruchsgruppen

\* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 84 ff.



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



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

## 2.1 Nachhaltigkeit als strategische Priorität

### Resilient durch Nachhaltigkeit: Strategien für volatile Zeiten

Die positive Nachricht vorweg: Wir werden unweigerlich nachhaltiger. Noch nie wurde so viel Strom weltweit aus erneuerbaren Quellen gewonnen wie heute. Noch nie hat man sich so intensiv mit der Wiederverwertung von Ressourcen beschäftigt oder war Biodiversität ein Thema, mit dem sich Unternehmen in der Tiefe auseinandersetzen mussten.

Zur Wahrheit gehört aber auch: „Im derzeitigen wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeld steht Nachhaltigkeit oft hinten an.“ Mit diesen eindrücklichen und direkten Worten eröffnet LBBW Research seine Studie<sup>1</sup> **ESG Trends 2025**.

Auch wenn der Klimawandel und seine Auswirkungen längst für jeden spürbar sind, verlaufen nicht alle Entwicklungen entsprechend „intelligent“ im Sinne der Nachhaltigkeit. Meist interessengetriebene Gegenstimmen werden wieder lauter und das Erreichen des 1,5-Grad-Ziels erscheint zunehmend unrealistisch.

Dabei ist der Weg in die Zukunft klar vorgegeben: die **sukzessive Dekarbonisierung der Volkswirtschaften** als Folge einer konsequenten Klimaschutzpolitik. Dazu gehören Verschärfungen des Emissionshandels mit einem stetig steigenden CO<sub>2</sub>-Preis ebenso wie strengere (Gebäude-) Effizienzvorschriften. Steigende Energiekosten werden Unternehmen und private Haushalte dazu veranlassen, ihr Konsumverhalten anzupassen. Investitionen in energieeffiziente Technologien, verbesserte Wärmedämmung und erneuerbare Energien gewinnen dadurch an Bedeutung. Sie tragen zur weiteren Reduktion von Treibhausgasemissionen und damit zum Erreichen der Klimaziele bei. Darüber hinaus stärkt eine höhere Energieabhängigkeit die Resilienz gegenüber den geopolitischen Risiken unserer Zeit.

Unternehmenslenker, die diese Entwicklung ignorieren, setzen ihr Unternehmen transitorischen Klimarisiken aus, die unter Umständen substanz- und existenzgefährdend enden. Auch kommunikativ vernachlässigen können sie das Thema nicht länger, denn die europäische „**Corporate Sustainability Reporting Directive**“ (CSRD) wird Unternehmen sukzessive verpflichten, gemäß Europäischer Berichtsstandards („European Sustainability Reporting Standards“, ESRS) zu berichten. Hier werden auch detaillierte Berichtsanforderungen zu physischen und transitorischen Risiken und deren Management formuliert.

Bereits vor fünf Jahren hat die EU-Kommission – im Rahmen des Green Deals und der Sustainable Finance-Initiative zur Umlenkung der Kapitalströme in nachhaltige Bereiche – die Taxonomieverordnung entwickelt. Das in der praktischen Anwendung zu komplexe Klassifizierungssystem wird nun über die sogenannte „Omnibus-Initiative“ voraussichtlich im nächsten Jahr vereinfacht (vgl. Kapitel 3.2: *Regulatorische Entwicklungen, ab Seite 38*).

Derzeit scheint es für institutionelle Investoren weiterhin attraktiv zu sein, in Öl und Gas zu investieren. 2024 zählte der Sektor erneut zu jenen mit den höchsten Dividendenzahlungen.<sup>2</sup> Für Unternehmen wie für Anleger fehlt nach der Studie bisher der wirtschaftliche Anreiz, ihr Geld in großem Stil in die Transformation der Wirtschaft zu stecken.

<sup>1</sup> [https://www.lbbw.de/artikel/pressemitteilung/esg-trends-2025\\_ajitmg1h94\\_d.html](https://www.lbbw.de/artikel/pressemitteilung/esg-trends-2025_ajitmg1h94_d.html)

<sup>2</sup> <https://www.deloitte.com/us/en/insights/industry/oil-and-gas/oil-and-gas-industry-outlook.html>

# #2

## Nachhaltigkeitsstrategie und Management

Das wird sich ändern. Die Verknüpfung von Taxonomie-konformen Projekten mit staatlichen Förderprogrammen und günstigen Finanzierungskonditionen (z. B. Green Bonds, zinsvergünstigte Kredite) wird die wirtschaftliche Attraktivität deutlich erhöhen.

Auch der **Wechsel zur regenerativen Energiegewinnung** ist zwangsläufig. Und zwar ebenfalls aus ökonomischen Gründen! Bereits heute ist die intelligente Nutzung von Wind, Wasser und Sonne wesentlich effizienter und konkurrenzlos billiger: Einem Bericht der US-Investmentbank Lazard<sup>1</sup> zufolge liegen die Gestehungskosten (LCOE – Levelized Cost Of Energy) einer Megawattstunde Strom aus Onshore-Windkraftanlagen bzw. Solarkraft im Schnitt zwischen ca. 45 und 55 Euro. Ganz ohne Subventionen! Zum Vergleich: Eine Megawattstunde Atomstrom kostet 163,50 Euro und Kohlestrom 106,30 Euro.

Auch gegen den Widerstand vieler im alten System verhafteter Industrien und der von fossilen Brennstoffen abhängigen Nationen wird dieses Zeitalter enden. Das Festhalten an überholten Verhaltensweisen und Strategien ist für WERTGRUND keine zukunftsfähige Option.

<sup>1</sup> <https://www.lazard.com/media/5amjxc3g/lazards-lcoeplus-april-2023.pdf>

## 2.2 Verantwortung und Regelwerke

### Organisatorische Verankerung und operative Gremien

Das Thema Nachhaltigkeit ist mittlerweile fest in der Unternehmensstruktur verankert. Die **Gesamtverantwortung** für das Thema Nachhaltigkeit **liegt beim Vorstandsvorsitzenden** Thomas Meyer. Durch die personelle Umstrukturierung sind zukünftig für die Umsetzung in den Tochterunternehmen und Abteilungen die weiteren Vorstände, die Geschäftsführer und Prokuristen verantwortlich. Gemeinsam bestimmt dieser Personenkreis die strategische Ausrichtung der Nachhaltigkeitsagenda.

Die 2020 eingerichtete **Stabsstelle Nachhaltigkeit** verantwortet das operative WERTGRUND-Nachhaltigkeitsmanagement, nachhaltige Themen rund um unsere Objekte sowie die nachhaltige Weiterentwicklung (z. B. Umstellung nach Art. 8 Offenlegungsverordnung) und Berichtspflichten auf Fondsebene. Die Stabsstelle betreut diese Themen fachlich, steuert die regelmäßig tagenden internen Gremien sowie die interne und externe Nachhaltigkeitskommunikation.

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

Die im Rahmen des Compliance-Management-Zertifizierungs-Prozesses umbernannte **Linienfunktion Anti-Geldwäsche und Compliance** wird von dem Prokuristen der WERTGRUND Immobilien AG, dem Volljuristen Moritz Kaltschmid geführt. Er ist verantwortlich für die Bereiche Corporate Governance, Compliance, Geldwäscheprävention, Datenschutz und Risikomanagement.

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

## Verantwortungsbewusster Investmentansatz



Principles for  
Responsible  
Investment

WERTGRUND positioniert sich selbst zur Erreichung einer nachhaltigen Entwicklung, allen voran einer nachhaltigen Unternehmensführung. Unter nachhaltiger Unternehmensführung fassen wir unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft für die Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns zusammen. Verantwortung übernehmen wir in zweierlei Hinsicht: durch möglichst nachhaltig ausgerichtete Produkte und Dienstleistungen sowie nachhaltiges Wirtschaften in den Dimensionen Ökologie, Soziales und Ökonomie.

Um diese Strategie ganzheitlich zu verfolgen, hat WERTGRUND 2022 die **Principles for Responsible Investment, UN PRI** (Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren) als Investment Manager unterzeichnet. Mit der Unterzeichnung dieser Prinzipien verpflichten sich die Unternehmen zur Einhaltung, Bewertung und stetigen Verbesserung der sechs Grundsätze, soweit diese mit ihrer treuhänderischen Verantwortung vereinbar sind.

*Details dazu finden sich unter: <https://www.unpri.org/about-us/what-are-the-principles-for-responsible-investment>?*

Nachhaltiges Investieren stellt einen Investmentansatz dar, welcher unter Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten in Investitionsentscheidungen, zu einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der getätigten Investition (u. a. in Form einer positiven Wertentwicklung) beitragen kann. Wir sind überzeugt, dass ein verantwortungsbewusster und nachhaltiger Investitionsansatz in Immobilien und deren Betrieb einen langanhaltenden positiven Mehrwert für all unsere Stakeholder sowie eine tatsächliche Auswirkung auf den weltweiten ökologischen Fußabdruck hat.

Mit der Unterzeichnung haben wir uns zur regelmäßigen Berichtserstattung verpflichtet und im Berichtsjahr (2024) zum zweiten Mal einen umfangreichen **Transparency Report** (deutsch: Transparenzbericht) für das Geschäftsjahr 2023 bei UN PRI eingereicht. Dieses zweite Reporting haben wir auf rein freiwilliger Basis eingereicht, da mit unserer vollständigen Einreichung im ersten Jahr bereits die Bestätigung der Mindestanforderungen erfolgte. Die erneut positiven, leicht verbesserten, Ergebnisse und damit die Einhaltung der Mindestanforderungen für die WERTGRUND Immobilien AG im Vergleich zu den Median-Ergebnissen der Teilnehmer, haben uns in unseren bisherigen Bemühungen und Ansätzen bestätigt. Überdies ist WERTGRUND im Rahmen der **Collaboration Platform** (Kollaborationsplattform), welche von UN PRI zur Verfügung gestellt wird, Mitglied der Gruppe „Principle Adverse Impact (PAI) reporting under SFDR“. Ziel dieser Gruppe ist es, einen Raum für Unterzeichner zu schaffen, um die PAI-Berichterstattung im Rahmen der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) zu diskutieren.

## Basis für die Implementierung von Nachhaltigkeit

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

- den erweiterten **Prinzipien unserer Firmenphilosophie** (Voraussicht und intensive Marktforschung, Reduzierung von Risiken, Aktives Asset-Management, Fokus auf Nachhaltigkeit),
- unserem **Managementansatz** bzw. unserer **langfristigen Unternehmensstrategie** mit den **vier Erfolgsfaktoren** (vgl. *Grafik auf der nächsten Seite*),
- unserer **laufenden Unternehmensplanung** und
- den intern erarbeiteten **strategischen Nachhaltigkeits-Handlungsfeldern** in Kombination mit der Sichtweise externer Stakeholder (vgl. *Kapitel 3.2: ESG+G-Strategie, ab Seite 20*). Das interne Regelwerk wird um unseren verantwortungsbewussten Investmentansatz, den wir in der Responsible Investment Policy niedergeschrieben haben, ergänzt.

# #2

## Nachhaltigkeitsstrategie und Management



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





# WINNER WERTGRUND



## BESTER ASSET MANAGER RETAIL REAL ESTATE RESIDENTIAL

### Rating und Scoring

Der **WERTGRUND WohnSelect D** hat auch in diesem Jahr erneut den Scope Award in der Kategorie Retail Real Estate erhalten. Obwohl die Risikoparameter des Fonds nahezu unverändert sind, hat Scope das Fondsrating auf **bbb+ (AIF)** herabgestuft. Positiv hervorzuheben sind - wie Scope in der Beurteilung schreibt - das geringe Risiko aus der Mieterstruktur sowie die hohe Vermietungsquote. Die Ratingveränderung resultiert somit aus der Reduktion der Performance. Das **WERTGRUND Asset-Management Rating** wurde **mit AA ebenfalls bestätigt** und bescheinigt der WERTGRUND-Gruppe damit erneut die sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von deutschen Wohnimmobilien.

**Aus der Jury-Bewertung vom 21.11.2024 für den Scope Award 2025:**

**“** In der Kategorie Real Estate Retail geht der Award wie bereits im Vorjahr an die WERTGRUND. Der Gewinner verwaltet dem WohnSelect D [...] den Fonds, der auf Sicht von drei Jahren die höchste Rendite seiner Vergleichsgruppe erzielt [...]. **66**

Da das Interesse unserer Investoren an ESG-Themen stark zunimmt, werden wir unser Nachhaltigkeitsmanagement schrittweise auch auf unsere Fondsprodukte anwenden. In diesem Zusammenhang werden wir 2025 bereits zum fünften Mal für zwei unserer Fonds jeweils für das Berichtsjahr 2024 ein **Scoring nach dem GRESB-Standard** durchführen (Global Real Estate Sustainability Benchmark). GRESB ist das international führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds/Immobilienportfolios. Es schafft Transparenz und Orientierung. Durch GRESB wird die Nachhaltigkeits-Performance aller Assets eines Real-Estate-Unternehmens oder Fonds gemessen.

## 2.3 ESG+G-Strategie

### Stakeholderanalyse

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

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

### Stakeholderuniversum

<b>■ Interne Stakeholder:</b> Personen und Gruppen mit unmittelbarem gestalterischen Einfluss auf WERTGRUND
<b>■ Externe Stakeholder:</b> Personen und Gruppen mit indirektem ökonomischen Interesse
<b>■ Externe Stakeholder:</b> Personen und Gruppen mit direkter ökonomischer Beziehung zu WERTGRUND
<b>■ Externe gesellschaftliche Stakeholder:</b> Personen und Gruppen ohne direkte ökonomische Beziehung zu WERTGRUND, aber mit hoher gesellschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher bzw. branchenpolitischer Relevanz



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

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

Um den jeweiligen differenzierenden Aspekten, Bedürfnissen und Anforderungen unserer Stakeholder gerecht zu werden, möchten wir in den kommenden Jahren auch qualifizierte und spezialisierte Befragungen einzelner Stakeholdergruppen vornehmen. Begonnen haben wir im Berichtsjahr mit der **Befragung unserer Mitarbeiter**. Im Berichtsjahr 2025 wird auch eine (quantitative) Mieterbefragung folgen.

## Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung

Die Mitarbeiterbefragung ist in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Befragungsinstitut im Zeitraum von Februar bis Mai 2024 erfolgt. Die **Teilnahmequote** im Unternehmen lag bei **71,4 %**. Zentraler Bestandteil der Befragung war die **Ermittlung** eines übergeordneten **Engagement-Index** und der **Vergleich mit anderen Unternehmen**. Rund ein Drittel aller befragten Unternehmen erreicht einen Engagement-Index zwischen 63 und 75 Punkten (Normalbereich). Der **Engagement-Index** der WERTGRUND lag bei der Erstbefragung **bei 79 Punkten** und liegt somit deutlich oberhalb des Normalbereichs. WERTGRUND weist somit ein sehr gutes Ergebnis auf. Mit diesem sehr guten Ergebnis zählt WERTGRUND zum besten Drittel und kann stolz auf überdurchschnittlich engagierte Mitarbeiter sein. Besonders stark ausgeprägt sind die Identifikation mit dem Unternehmen und die Weiterempfehlung des Unternehmens als guter Arbeitgeber.

Diese positive Einschätzung wird auch durch das Top Company-Siegel 2024 der unabhängigen Arbeitgeber-Bewertungsplattform kununu erneut bestätigt (vgl. Kapitel 5.5: *Fachkräftemangel und demografischer Wandel*, Seite 68).

## Doppelte Wesentlichkeit und Corporate Sustainability Reporting Directive

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

Mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD [EU] 2022/2464) hat die EU das Prinzip der sogenannten doppelten Wesentlichkeit eingeführt und anschließend in den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) detailliert definiert (vgl. S. 39).

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

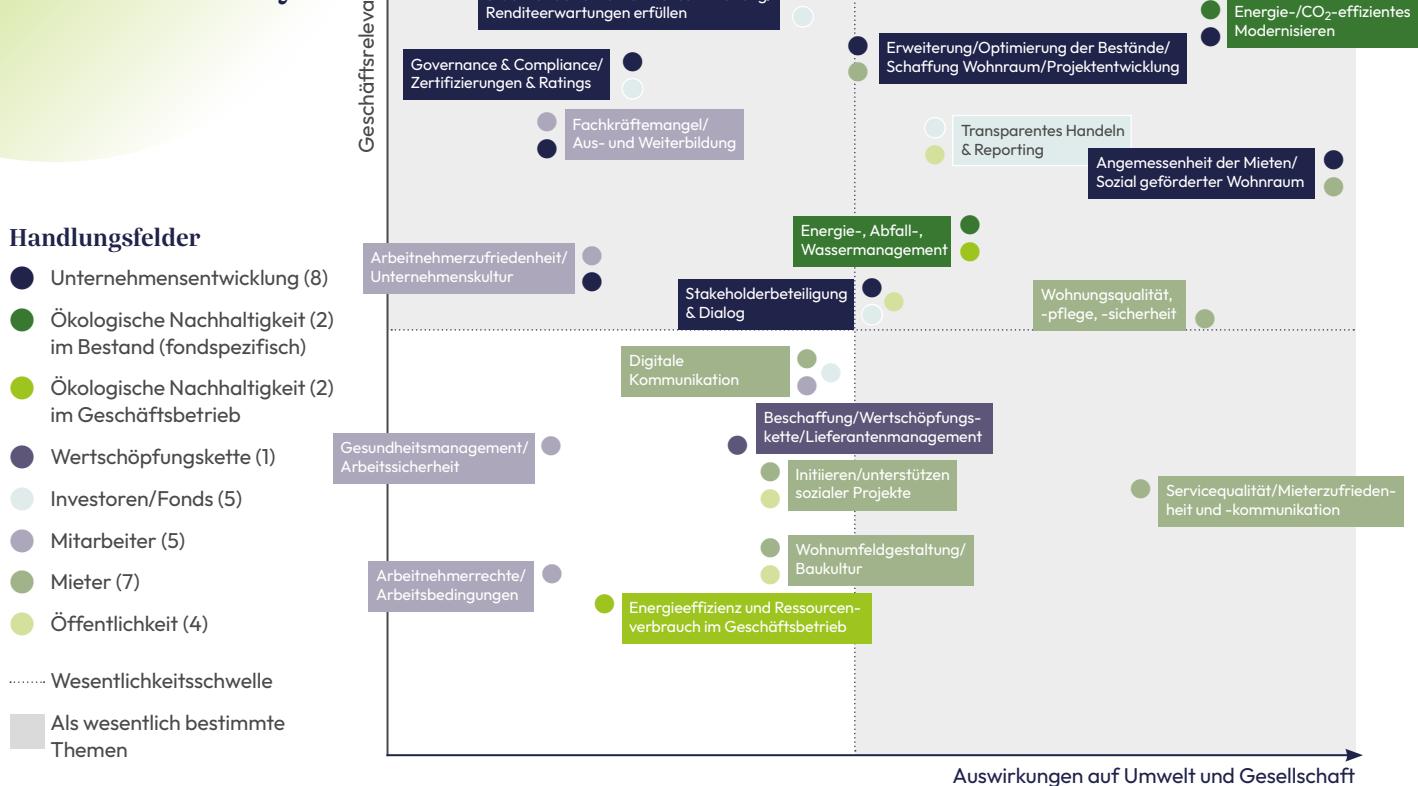
Im Detail sind wir im Rahmen der **Outside-In-Perspektive** („finanzielle Wesentlichkeit“) Adressat vielfältiger Interessen und Erwartungen und betrachten Chancen und Risiken von Nachhaltigkeitsthemen für unsere finanzielle Lage und die Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells.

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

# #2

## Nachhaltigkeitsstrategie und Management

### Materialitätsanalyse



Obwohl wir (noch) nicht berichtspflichtig sind, haben wir im Zuge der im Jahr 2023 finalisierten **WERTGRUND ESG+G-Strategie** die Ergebnisse der letzten Stakeholderbefragung in einem internen Workshop neu ausgewertet, aktuelle externe Trends berücksichtigt, eine (interne) SWOT-Analyse durchgeführt und Ratings genutzt, um die geforderte long list zu entwickeln und bereits heute und freiwillig dem CSRD-Konzept der „Doppelten Wesentlichkeit“ zu entsprechen.

Diese Themenliste haben wir als Basis für diesen Bericht verwandt, werden sie aber voraussichtlich in den nächsten beiden Berichtsjahren mittels einer weiteren qualitativen Stakeholderbefragung sowie einem nachgelagerten internen Workshop überprüfen und ggf. neu justieren.

### Next Evolution Wertgrund

Jeden einzelnen der vier für uns **wesentlichen Strategie-Bausteine** der **WERTGRUND ESG+G-Strategie** versuchen wir zu optimieren, ohne die anderen zu schwächen:

- **Ökologie** als Herausforderung zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlage (E)
  - **Soziale Verantwortung** als Bekenntnis zu einer solidarischen Gesellschaft (S)
  - **Good Governance** als Steuerungs- und Regelungssystem zur Sicherstellung von Compliance, Risikomanagement und Transparenz sowie zur Etablierung von Prinzipien und Organisationsstrukturen (G)
  - **Ökonomie** als wirtschaftliche Basis für unsere gesunde Weiterentwicklung (G)
- Die Überarbeitung der ursprünglich von uns definierten ESG-Dimensionen bzw. Themenschwerpunkte im letzten Berichtsjahr hat für die Zukunft **acht relevante Handlungsfelder** ergeben:

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

In allen **Handlungsfeldern** haben wir weitere wesentliche Unterthemen identifiziert und mit Zieldefinitionen und Messgrößen unterlegt (vgl. Seiten 24–27). Diese Themenliste stellt nicht nur **Basis, Fahrplan und Handlungsorientierung** für unsere Aktivitäten in den Jahren **2023–2025** dar, sondern dient insbesondere der weiteren Professionalisierung unserer ESG+G-Strategie auf Unternehmensebene und dem Ausbau unserer nachhaltigen Bemühungen.

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

Bei der Entwicklung der ESG+G Strategie sind wir von einem organischen Wachstum innerhalb bestehender WERTGRUND-Fondsstrukturen ausgegangen. Die **weitreichenden Veränderungen** im Berichtsjahr (Übernahme der Mandate der insolventen d.i.i.-Gruppe, vgl. Seite 10) waren zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar.

Bis zur umfassenden Klärung der Datenlage und der vollständigen Integration dieser neuen Mandate in unsere Prozesse, berichten wir ausschließlich zu den von uns imitierten Fonds und betrachten auch die Zielerreichung nur in diesem Rahmen. Soweit für die d.i.i.-Mandate neue Ziele definiert werden können oder müssen, werden wir separat und detailliert darüber berichten.

## Weiterentwicklung

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

Übergreifendes mittelfristiges Ziel ist es, **WERTGRUND** weiterhin als **Branchen-Vorreiter** mit inhaltlich validem Fundament sowie als eines der wenigen Unternehmen der Branche zu positionieren, dem es gelingt, wirtschaftliche Interessen von Investoren in Einklang zu bringen mit sozialen und ökologischen Belangen.

## Ziele und Maßnahmen

Bereits seit einigen Jahren legen wir die **qualitativen Zielaspekte und zahlreiche Maßnahmen** detailliert offen. Diese haben wir nach ihrer Umsetzungsfähigkeit und -wahrscheinlichkeit priorisiert (kurzfristig: 1 bis 2 Jahre, mittelfristig: 3 bis 5 Jahre, langfristig: mehr als 5 Jahre) und zunächst nach vier zentralen Themenschwerpunkten gegliedert.

Im Berichtsjahr 2023 haben wir die **wesentlichen Handlungsfelder überarbeitet** und detailliert. Ebenfalls erfolgte eine erste Festlegung realistischer quantitativer Zielgrößen, die wir professionell fortschreiben können und werden sowie die Formulierung weiterer Maßnahmen (vgl. *Nachhaltigkeitsbericht 2023, Seiten 20–23*).

Ursprünglich unter der Prämisse eines wirtschaftlichen Wachstums konzipiert, haben wir diese nun im Kontext einiger unerwarteter (geo-) politischer Veränderungen neu bewertet. Eine seriöse Planung und die Festlegung belastbarer Ziele wird weiterhin durch weitere Faktoren beeinflusst: schwer kalkulierbare Marktbedingungen und die ungewisse Branchenentwicklung aufgrund von Baukostenanstieg durch Materialengpässe und Fachkräftemangel, stetige Verschärfung der Bauvorschriften etc. sowie nach wie vor nicht eindeutig prognostizierbare Veränderungen im Bereich der EU-Regulatorik und politischen Entscheidungsprozesse.

# #2

## Nachhaltigkeitsstrategie und Management

Unsere ESG+G-Strategie war von Beginn an langfristig ausgerichtet und bereits im Berichtsjahr 2023 haben wir die ersten Ziele erreicht. Darüber hinaus haben wir konkrete Zeiträume nunmehr bis Ende 2026 definiert, um die Umsetzung weiterer Maßnahmen strukturiert und nachvollziehbar zu gestalten. Ergänzend dazu haben wir fortlaufende Zielsetzungen etabliert, die regelmäßig zum Ende eines jeden Berichtsjahres überprüft und neu bewertet werden.

In der nachfolgenden Darstellung unserer aktuellen Zielerreichung verzichten wir auf einen direkten Vergleich mit dem Vorjahr. Stattdessen steht die Bewertung des jeweiligen Fortschritts zum Ende des aktuellen Berichtsjahres im Vordergrund – insbesondere bei fortlaufenden Maßnahmen.

Bereits erreichte Ziele bleiben weiterhin sichtbar und das Berichtsjahr der Zielerreichung wird angegeben. So gewährleisten wir eine transparente und nachvollziehbare Entwicklung unserer ESG+G-Initiativen im Mehrjahresvergleich. Im Rahmen unserer kontinuierlichen Weiterentwicklung werden neue Maßnahmen und Zielsetzungen – sei es jährlich oder anlassbezogen – in einer separaten Übersicht ergänzt. So stellen wir sicher, dass unsere Strategie stets aktuell bleibt und flexibel auf neue Anforderungen reagieren kann.

✓ erfolgt → läuft ● geplant ✗ nicht erreicht

Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungsstand 12/2024
1. Unternehmensentwicklung	ESG+G-Strategie erstellt, verabschiedet, im Aufsichtsrat beschlossen		IV/2023	✓ (2023)
		Aktualisierung und Beschlussfassung im Aufsichtsrat im 2-Jahresrhythmus	IV/2025	→
	Anwendung ESG-Scoring-Modell des WohnSelect D auf andere Fonds		IV/2024	→
	Nachhaltige Wohnraumversorgung ausbauen und angemessene Mieten erzielen	Anteil sozial geförderter/preisreduzierter Wohnungen bei Projektentwicklungen/Forward Deals auf durchschnittlich mind. 15% erhöhen bis 2025	IV/2025	→
		Anteil sozial geförderter/preisreduzierter Wohnungen auf im Mittel mind. 5% bis 2025 erhöhen	IV/2025	→ (1)
		Energetische Sanierungen/Modernisierungintensität [in Anlehnung an GdW BM 2]	fortlaufend	→ (2)
		Anteil seit 2002 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen: über 35% [in Anlehnung an GdW BM 3]	fortlaufend	✓ (3)
		Anteil barrierefreie/-arme Wohnungen: über 20% [GdW BM 10 & 11]	fortlaufend	✓ (4)
	Unternehmensstrategie/ Führungs- und Managementstrukturen weiterentwickeln		fortlaufend	✓ (5)

(1) über das gesamte Portfolio, ausgenommen bereits ausinvestierte Fonds

(2) Vollständige Sanierung innerhalb von fünf Jahren nach Ankauf. Folglich können wir hierzu erstmalig 2027 zu den Objekten aus 2022 berichten. Ziel Stand heute: KfW 85 oder besser

(3) Kennzahl bezieht sich abweichend von der GdW-Definition auf das aktuellere Bezugsjahr 2002 gem. Bundesarchitektenkammer.

(4) inkl. mind. motorisch barrierefreie Wohnungen, aus Datenerhebungsgründen bezogen auf barrierefrei/-arm erreichbare Wohnungen, nicht auf die Wohnungen selbst

(5) vgl. Kapitel 5. Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter ab Seite 60

Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungsstand 12/2024
	Datenqualität und Daten-glaubwürdigkeit stärken	Aufnahme der wichtigsten fünf ESG-KPI in den Lagebericht (2023 für Gj. 2022)	IV/2023	✓ (2023)
		Dokumentation aller ESG-relevanten internen Prozesse	fortlaufend	→
		Finalisierung technische Grundlagen zur automatisierten Datenerfassung, Sicherungsmaßnahmen, 4-Augen-Prinzip	IV/2024	→
	Transparenz ausbauen	Turnusgemäße Veröffentlichung UN PRI-Transparency Report	fortlaufend	✓
		Fortsetzung der fondspezifischen GRESB-Scorings (aktuell für zwei Spezial-AIF)	fortlaufend	✓
	ESG-Beauftragte für die Fonds und in Rödermark etablieren	Übertragung ESG-Verantwortung auf Objekt-/Portfolioebene an Asset-Manager und Teamleitungen (Rödermark)	IV/2025	→
		Erweiterung der Aufgabenbeschreibungen Asset-Manager und Teamleitungen	IV/2025	→
	ESG-Kompetenz des Unternehmens ausbauen	Entwicklung eines „WIAG-Wikipedia“ mit nachhaltigkeitsrelevanten Informationen	IV/2023	✓ (2023)
		Entwicklung und regelmäßiger Versand eines internen ESG-Newsletters	IV/2023	✓ (2023)
	Governance stärken und Zertifizierungen vorantreiben	Steuerungssystem Spenden und Sponsoring erstellt und in Pilotphase erprobt	IV/2023	✓ (2023)
		Aufbau und Zertifizierung Compliance-Managementsystem	III/2024	✓ (6)
		Rezertifizierung in regelmäßiger Turnus	IV/2025	●
		Weiterentwicklung Werte- und Verhaltenskodex	fortlaufend	✓ (7)
		Aufsichtsrat: Berufung mind. einer Frau, bis Ende 2025: mind. zwei Frauen	IV/2023 bzw. 2025	✓ (8)
<b>2. Ökologische Nachhaltigkeit Bestand</b>	Reduktion Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> /a) [GdW BM 5/6]	Reduktion auf < 90 kWh/m <sup>2</sup> /a (Basisjahr: 2020)	IV/2023	✓
	Reduktion THG-Emissionen (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a) [GdW BM 8/9]	Reduktion auf < 10 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a (Basisjahr: 2020)	IV/2023	✗ (9)
	Nachhaltiges Bauen im Bestand	Erarbeitung wesentlicher Bewertungskriterien	IV/2025	→
	Verbesserung Wohnumfeld und Baukultur	Unterzeichnung der Selbstverpflichtung zum Kodex für Baukultur	2021	✓
		Durch Mitarbeit qualitativen Beitrag zur Zielerreichung leisten	fortlaufend	✓
		Vorgaben der Stiftung bei allen Bauprojekten umsetzen	fortlaufend	✓
		Leuchtturm-Projekte identifizieren	fortlaufend	✓
		Entsprechende Fortbildungen nutzen	fortlaufend	✓

(6) Zertifizierung nach icg; Basis ist unsere Interessenkonflikt-/Compliance-Richtlinie/Compliancebericht

(7) angelehnt an/unter Berücksichtigung von Leistungsspektrum und Unternehmensgröße

(8) Laufzeit der Berufungen bei 2-jähriger Verlängerung endet Ende 2025

(9) Trotz deutlicher Reduktion der Energieintensität sind unsere THG-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gesunken. Wir sind von den Emissionsfaktoren der Versorger im deutschen Fernwärmenetz abhängig und können diese Entwicklung kaum beeinflussen (vgl. SRS-305-2 Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2), Seite 88 und SRS-305-5 Senkung der THG-Emissionen, Seite 90).

# #2

## Nachhaltigkeitsstrategie und Management

✓ erfolgt → läuft ● geplant ✗ nicht erreicht

Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungsstand 12/2024
3. Ökologische Nachhaltigkeit Geschäftsbetrieb	Reduktion Energieintensität (kWh/VZÄ/a) [GdW GP 2]	Vollumfängliche Datenerhebung zur Definition belastbarer Einsparpotenziale und -ziele	IV/2025	→ (10)
	Reduktion THG-Emissionen (kg CO <sub>2</sub> /VZÄ/a) [GdW GP 4]	Vollständige Datenerfassung und Definition von Zielen bis 2028	IV/2025	→ (11)
		Dienstreiserichtlinie um Erkenntnisse aus der Praxiserprobung am Standort München ergänzt	IV/2023	✓ (2023)
		Erarbeitung einer Firmenwagenrichtlinie	IV/2024	✗
4. Investoren/Fonds	Regulierungskonformität erreichen	Erarbeitung Fahrplan zur strategischen Entwicklung eines ESG-Pilotfonds zu Art. 8-Fonds	IV/2024	✓ (12)
		Sukzessive Umklassifizierung der Spezial-AIFs auf Artikel 8	fortlaufend	● (13)
	ESG-Scorings der Bestandsportfolios und mögliche Maßnahmen	Diskussionsstart und erste Vorüberlegungen	fortlaufend	● (13)
5. Mitarbeiter	Frauenanteil in Führungspositionen mindestens konstant halten	Frauenanteil in Vorstand, Geschäftsführung und mit Prokura dauerhaft bei ca. 20 % halten	fortlaufend	✓
		Frauenanteil inkl. Teamleitung ausgewogen halten (ca. 50% / 50%)	fortlaufend	✗
	Altersdurchmischung (% der Mitarbeiter/Altersklasse) [GdW PE 2]	Aktuelle Verteilung und aktuelles Durchschnittsalter bei unter 45 Jahren halten	fortlaufend	✓
	Recruiting/Active Sourcing und Employer Branding	Rödermark: 1-3 Ausbildungsstellen besetzen, Übernahme nach Abschluss sicherstellen	fortlaufend	→
		München: dauerhaft Werkstudentenstelle/ Dualen Studienplatz besetzen, Übernahme nach Abschluss erreichen	fortlaufend	→
		Neubesetzung der Personalleitungsstelle	IV/2023	✓ (2023)
		Verstärkte Präsentation der Ausbildungsoptionen/des Unternehmens (z. B. Ausbildungsmessen, IHK-Berufsorientierungsbörsen)	fortlaufend	→
		Entwicklung Recruiting-/Employer Branding-Strategie	IV/2025	●
		Entwicklung Weiter-/Fortbildungsstrategie inkl. Budgetdefinition	IV/2025	● (14)
	Unternehmenskultur über alle Standorte hinweg weiterentwickeln	Umsetzung einer neuen Teamstruktur	IV/2025	→
Durchführung einer Mitarbeiterumfrage		Schaffen der technischen Voraussetzungen	III/2025	→
		Teammeetings und Workshops weiterführen	fortlaufend	→
			IV/2024	✓
		Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Mitarbeiterbefragung 2024 umsetzen	ab 2025	●
		nächste Mitarbeiterbefragung durchführen	2026	●
ESG-Qualifikation in der Belegschaft erhöhen (GdW PE 10: Weiterbildungsintensität [d/VZÄ/a])		(Interne) Schulungen/Weitergabe der Erkenntnisse aus Stabsstelle an Mitarbeiter (z. B. TL-AM-Workshops)	fortlaufend	→
		(Externe) Weiterbildungen zur Umsetzung der regulatorischen Anforderungen zu ESG-Themen	fortlaufend	→

Handlungsfeld	Ziel	Unterziel	bis	Umsetzungsstand 12/2024
<b>6. Mieter Ziel: „Sozialcharta“</b>		Verbesserung der Datenerfassung/ Dokumentation der internen und externen Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen (Teilnehmer, Zeiten, Kosten)	IV/2024	✓
		Etablierung einer Jahresplanung (ESG)-Schulungen und Definition von konkreten Zielgrößen	IV/2024	→
	Zielvereinbarungen und Arbeitsverträge	Prozessstart „Entwicklung und Aufnahmeprüfung möglicher ESG-Kriterien“	IV/2026	● (15)
	Kommunikation intensivieren (z. B. bei Zukäufen, Sanierungen, Projektentwicklungen)	Überprüfung der Prozesse nach Umstellung auf eine neue Fonds-Teamstruktur und Überarbeitung der Kommunikationsstrukturen [intern und mit den Mieter]	IV/2026	→
	Mieterumfrage durchführen	Schaffen einer validen Datenbasis, darauf aufbauend Ziele definieren	IV/2025	●
	Mieterzufriedenheit/Servicequalität messbar machen und ggf. weiter erhöhen und auf Basis der Ergebnisse der Mieterumfrage Prozess/weiteres Vorgehen (Zieldefinition) prüfen	Reklamationsquote und Reaktionszeiten reduzieren, Messbarkeit sicherstellen, Kennzahlen definieren	fortlaufend	→
<b>7. Wertschöpfungskette</b>		Möglichkeiten der Datenauswertung bzw. neue digitale Möglichkeiten prüfen und ausbauen	IV/2025	●
	Nachhaltige Lieferantenauswahl etablieren	Geschäftsstandorte: aktives Bürobedarf-Management (Standardliste)	fortlaufend	→
		Sanierung: Prüfung und – bei Bedarf – die Anpassung/Ergänzung der Vertragsdokumente	IV/2025	→
		Neubautätigkeit: Mindeststandards definieren und Anlagen für Bauverträge erstellen lassen	IV/2024	→
	Reduzierung der Verbräuche im Baustellenbetrieb	Erarbeitung des geeigneten Vorgehens zur Erhebung und Festlegung relevanter Daten	IV/2025	●
		Abstimmung und Verabschiedung mit den jeweiligen Projektpartnern	IV/2025	●
<b>8. Öffentlichkeit</b>	Nationaler Aktionsplan Wirtschaft & Menschenrechte (NAP)/ Lieferkettengesetz	DNK-Berichterstattung (freiwillig und vorfristig) um Berichtsoption zum NAP erweitern.	IV/2025	● (16)
	Externe Kommunikation ausbauen	Etablierung CRM-Tool „SalesForce“ im Vertrieb	IV/2023	✓ (2023) (17)
		Präsenz als Teilnehmer, Vortragsredner, Podiumspartner bei ESG-Veranstaltungen erhöhen	fortlaufend	→
	Außenauftakt modernisieren	Entwicklung und Umsetzung neues Corporate Design	II/2024	✓
	Social Media- und Reputationsmanagement ausbauen	Schwerpunkt auf Employer Branding und ESG-Themen	fortlaufend	→ (18)

(10) Als Mieter haben wir bei Sanierungsthemen, Heizenergie etc. nur eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten

(11) Datenerhebung aufgrund fehlender Wesentlichkeit nur zu internen Steuerungszwecken (Scope 1 und 2). Scope 3: Datenerhebung steht in einem unverhältnismäßigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis und wir erheben nur Firmenwagen und Geschäftsreisen (Flug, Bahn, Mietwagen)

(12) Fahrplan gemeinsam mit Service-KVG und in Abstimmung mit den Anlegern erstellt

(13) in Abstimmung mit den jeweiligen Investoren

(14) in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Mitarbeiterbefragung

(15) in Abhängigkeit von den jeweiligen Investoren

(16) ggf. zum ab 2023 geltenden Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG)

(17) zur Verbesserung der persönlichen Kommunikation/Ansprache, Erhöhung der Transparenz gegenüber (potenziellen) Investoren

(18) z. B. LinkedIn, Xing, Instagram, Facebook, Kununu, Trust Pilot

# #3

## Governance und Transparenz für Investoren





## 3.1 Unternehmensebene

## 3.2 Regulatorische Entwicklungen

## 3.3 WohnSelect und (Service-) KVGen

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

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

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



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



### Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

#### DNK

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

#### GRI-SRS\*

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

- [102-16] Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.
- [102-44] Wichtige Themen und Anliegen von Anspruchsgruppen
- [G4-FS 11] Auswahlprüfung von Finanzanlagen nach Umwelt- und Sozialfaktoren
- [205-1] Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten
- [205-3] Korruptionsvorfälle
- [415-1] Parteispenden
- [419-1] Nichteinhaltung Gesetze und Vorschriften

\* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 84 ff.

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

## 3.1 Unternehmensebene

### Regulatorische Aufsicht

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

### Neutrale Stellung als Dienstleister

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

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

### WERTGRUND Werte- und Verhaltenskodex

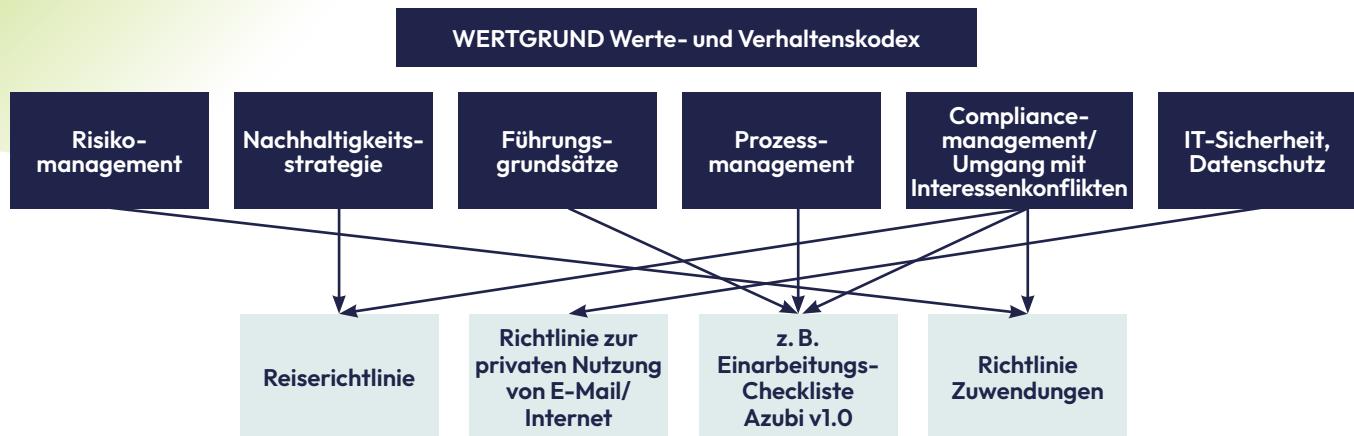
Als integrierter Investment-, Asset- und Property-Manager für Wohnimmobilien tragen wir gesellschaftliche Verantwortung. Das Management- und Kontrollsyste für die deutschen und europäischen Gesetze (Hard Laws) sowie für alle Leitlinien, Regeln und Prozesse (Soft Laws) der WERTGRUND und ihrer Immobilienfonds haben wir 2023 evaluiert und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

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

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

# #3

## Governance und Transparenz für Investoren



Zu den wichtigsten übergreifenden Werten und Prinzipien zählen wir

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

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

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

### WERTGRUND Führungsgrundsätze entwickelt

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

Unsere Führungsgrundsätze sind in fünf Kernaussagen zusammengefasst:

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

### Geprüftes Risiko- management

Details zum Risikomanagement, zur Chancenbewertung und zur Risikoanalyse, u.a. der deutschen Wohnungsmärkte (inkl. Mietentwicklung), dem Asset-Management sowie unserer Investitionstätigkeit bei Ankauf und Projektentwicklung (inkl. Forward-Deals und gefördertem Wohnungsbau) finden Sie in unserem aktuellen Geschäftsbericht im Prognose-, Chancen- und Risikobericht, Anlage 4, Seite 21ff.



Bad Homburg, Am Weidenring

## Compliance- management und Umgang mit Interessenkonflikten (fondsübergreifend)

Die bereits 2020 eingerichtete **weisungsunabhängige Anti-Geldwäsche- und Compliance-Stelle** wird nach der Zertifizierung des Compliance Management Systems nun als Linienfunktion geführt. Sie untersteht direkt dem Vorstand, überwacht die Einhaltung sämtlicher externer und interner Regularien, hat eine geschäftsbegleitende und beratende Funktion zur Vermeidung von Gesetzesverstößen und Interessenkonflikten und berichtet mindestens jährlich (bei Sonderfällen und schwerwiegenden Verstößen unverzüglich) dem Vorstand.

Sollten Compliance-relevante Fälle den Vorstand selbst betreffen, so erfolgt eine Meldung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Für das Berichtsjahr wurde der erste Compliance-Jahresbericht durch die Anti-Geldwäsche- und Compliance-Funktion erstellt und dem Vorstand vorgelegt.

Alle zum 31.12.2024 von der WERTGRUND verwalteten, betreuten und initiierten **sieben Sondervermögen unterliegen** den Vorgaben, Regelungen und Anforderungen des **Kapitalanlagegesetzbuchs** (KAGB) sowie der Kontrolle der **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht** (BaFin).

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



Bundesanstalt für  
Finanzdienstleistungsaufsicht

# #3

## Governance und Transparenz für Investoren

### Zertifiziertes Compliance Management System



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

Die **Zertifizierung** wurde **im August 2024 erfolgreich abgeschlossen** und am 19.11.2024 hat der Prokurist der WERTGRUND Immobilien AG, Moritz Kaltschmid, in Berlin die Zertifizierungsurkunde für unser Compliance Management System (CMS) erhalten.

Damit dokumentieren wir höchste Standards für Compliance und Governance, eine effektive Implementierung unseres CMS und profitieren auch von zahlreichen Vorteilen wie der Enthaltung und Haftungsvermeidung für Unternehmensorgane oder der Stärkung unseres guten Rufs und öffentlichen Ansehens. Die Zertifizierung erstreckt sich auf die Gesellschaften WERTGRUND Immobilien AG, WERTGRUND Immobilien GmbH, WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH und WERTGRUND Service + Technik GmbH und gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Nach einer Rezertifizierung des Compliance Management Systems, die wir im nächsten Berichtsjahr anstreben, wird die Gültigkeit des Zertifikats drei Jahre betragen.

Eine eigene **Richtlinie zu Interessenkonflikten** bei der WERTGRUND Immobilien AG haben wir im Berichtsjahr 2022 in Anlehnung an die Vorgaben der (Service-) KVGen eingeführt. Die Anweisungen gelten analog für alle 100-prozentigen Tochtergesellschaften, da sie die Compliance-Funktion an die WERTGRUND Immobilien AG ausgelagert haben.

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

ICG – Übergabe der Zertifizierung

Übergabe der Zertifizierung an

WERTGRUND Immobilien AG  
(Erstzertifizierung)

ICG

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

Ergänzend konnte im Berichtsjahr 2023, zusammen mit der redaktionellen Überarbeitung der Richtlinie zu Interessenkonflikten, die **WERTGRUND Richtlinie zu Zuwendungen** fertig gestellt werden. Diese soll allen Mitarbeitern einen festen Handlungsrahmen für den wichtigsten Bereich der Interessenkonflikte zur Verfügung stellen.

## Maßnahmen gegen Korruption, Insiderhandel und Geldwäsche

Die Einhaltung der weitreichenden Bestimmungen des deutschen **Geldwäschegegesetzes** (GwG) und des **Transparenzregisters** ist für WERTGRUND selbstverständlich. Die initiierten und betreuten Fonds werden regelmäßig nach den strengen Prüfungsvorgaben des KAGB und der **Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung** (KARBV) von internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (KPMG und PwC) geprüft. Diese Prüfungen wurden bisher ohne Einschränkungen oder Hinweise zu besonderen Risiken abgeschlossen.

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

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

## Qualitätsmanagement (in der Immobilienverwaltung)

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

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

## Datenschutz und IT-Sicherheit

Bei der Unternehmensführung genießen eine hohe IT-Sicherheit, -Leistungsfähigkeit und -Verfügbarkeit, die **Qualität und Integrität sämtlicher Daten** und die Kontinuität der IT-unterstützten Arbeitsabläufe höchste Priorität. Die bestehenden Serverstrukturen, Sicherungsmaßnahmen, Verhaltensrichtlinien und ein **Notfallkonzept** für unser ausgelagertes Rechenzentrum sichern alle Daten mehrfach ab. Die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) inkl. Bestellung von **internen und externen Datenschutzbeauftragten** gemäß §§ 4f, 4g **Bundesdatenschutzgesetz** sowie andere vertragliche Vereinbarungen zur Verarbeitung personenbezogener Daten haben wir vollumfänglich umgesetzt. Regelmäßige Datenschutzschulungen halten alle relevanten Mitarbeiter auf dem aktuellen Stand. Zuletzt erfolgte im Dezember 2024 die **Pflichtschulung zur Informationssicherheit** über die Service-KVG. Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter: [www.wertgrund.de/datenschutz](http://www.wertgrund.de/datenschutz)

# #3

## Governance und Transparenz für Investoren

### Datenwahrheit, -klarheit und -kontinuität

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

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

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

### Investment-Guide- lines/Verkaufsprospekt (für die Sondervermögen), Ankaufsprofil

Den geltenden gesetzlichen Vorgaben entsprechen wir mit der Unterzeichnung entsprechender Eigenverpflichtungen in den Dienstleistungs- und Auslagerungsverträgen zu den Investment-Guidelines für die Spezialfonds sowie den Verkaufsprospekt der Publikumsfonds zu An- und Verkäufen. Darüber hinaus orientieren wir uns auch an dem **Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken** der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in der Fassung vom 13.1.2020.

### Interne Revision der (Service-) KVGen

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

### Mitgliedschaften

**.BVI**

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

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

Weitere Details dazu sind unter [www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/](http://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/) oder [www.bvi.de/fileadmin/user\\_upload/Regulierung/2019\\_07\\_BVI\\_Wohlverhaltensregeln.pdf](http://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Regulierung/2019_07_BVI_Wohlverhaltensregeln.pdf) abrufbar.

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

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



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

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

Dabei adressieren die drei Fokussegmente

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

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

In zwei ersten Projekten wurden Grundlagen, Fachkenntnisse und erste Leitlinien im Bereich Social Impact Investing für unterschiedliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche erarbeitet. In einem neuen Projekt soll dieses Wissen nun konkret in ausgewählten Pilotprojekten umgesetzt werden. Dazu wurden die folgenden Arbeitskreise gebildet: Round Table „Wohnen 2030“, „Bildung 2030“, „Senior Living“, „Assets for Opportunities“, „Quartiere 2030“ und „Sakralbau“. Neben der Begleitung dieser Projekte ist zudem die Etablierung einer Projekt- und Ideenbörse geplant.

#### **Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.**

Nur die **WERTGRUND Immobilienverwaltung GmbH** ist Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. Dieser ist rechtlich selbstständig und mit seinen über 300 Mitgliedern eine der vier größten Landes- bzw. Regionalorganisationen der Immobilienverwalter, die im Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV) zusammengeschlossen sind. Der VDIV und seine Landesverbände treten für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Verwalter ein, für wirksamen Verbraucherschutz, einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen.

# #3

## Governance und Transparenz für Investoren

### 3.2 Regulatorische Entwicklungen



Europa soll bis 2050 klimaneutral werden (Green Deal). Das geht nicht ohne die Immobilienwirtschaft, die mit fast 40 % des Ausstoßes zu den größten CO<sub>2</sub>-Emittenten zählt. Dieses Großprojekt hat in vielfältiger Weise **Auswirkungen auf** die Geschäftaktivitäten der **Immobilienwirtschaft** im Allgemeinen und **unser Geschäftsmodell** im Besonderen. Der Wert der von uns verwalteten Sondervermögen und die Bonität unserer Investoren sind also in besonderer Weise betroffen.

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

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

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

**Neue Gebäude-richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz**  
Energy Performance of Buildings Directive – EPBD  
[EU] 2024/1275  
(24.4.2024, Neufassung)

Die EU hat die bestehende Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive) umfassend überarbeitet. Die Neufassung trat am 28.5.2024 mit deutlich abgeschwächten Vorgaben in Kraft und muss binnen 24 Monaten in nationales Recht umgesetzt werden. Sie gibt damit auch die Richtung für die Weiterentwicklung des GEG vor – inklusive möglicher Sanktionen für Immobilieneigentümer, die die Ziele nicht rechtzeitig erreichen.

Die neue EU-Gebäu derichtlinie setzt nicht nur ambitionierte Ziele für die Dekarbonisierung und **Modernisierung des Gebäudebestands**, sondern definiert auch **neue Standards für Planung, Bau und Sanierung**. Zentrale neue Aspekte sind die Lebenszyklusbetrachtung sowie das Konzept des Nullemissionsgebäudes. Andere Anforderungen, wie die **Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz**, der Begriff des Niedrigstenergiegebäudes oder Energieeffizienzausweise, bleiben aus der bisherigen Fassung erhalten.

### EU Aktionsplan

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

<b>Offenlegungsverordnung</b> Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR [EU] 2019/2088 (27.11.2019)	<p>Die im Jahr 2019 veröffentlichte Offenlegungsverordnung <b>regelt die nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten für Finanzmarktteilnehmer</b>.</p> <p>Die Anwendung auf Fondsebene ist seit März 2021 verpflichtend. <b>Technische Regelungsstandards</b> (Regulatory Technical Standards – RTS) wurden durch die Europäische Finanzaufsichtsbehörde präzisiert und konkretisieren den Umgang mit sogenannten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts – PAIs) auf Gesellschaftsebene. Fondsprodukte nach Artikel 8 und 9 der Verordnung müssen spezifische Informationspflichten erfüllen. Die detaillierten Pflichten auf Gesellschafts- und Produktebene wurden 2022 mit delegierten Rechtsakten der EU festgelegt. Diese finden seit 2023 Anwendung.</p>
<b>Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung</b> Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD [EU] 2022/2464 (14.12.2022)	<p>Die <b>Corporate Sustainability Reporting Directive</b> (CSRD) ist am 5. Januar 2023 als Weiterentwicklung der seit 2014 geltenden Non-financial Reporting Directive (NFRD) auf EU-Ebene in Kraft getreten und <b>regelt</b> die Pflichten von Unternehmen zur <b>Nachhaltigkeitsberichterstattung</b>.</p>
	<p>Im Dezember 2023 wurden die <b>European Sustainability Reporting Standards</b> (verbindliche Berichtsstandards, ESRS) veröffentlicht, die als <b>delegierter Rechtsakt</b> durch die Mitgliedstaaten und die berichtspflichtigen Unternehmen direkt anzuwenden sind. Sie sind in insgesamt <b>12 Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance</b> gegliedert. Zukünftig besteht – analog zur Finanzberichterstattung – eine <b>externe Prüfpflicht</b> der Nachhaltigkeitsberichterstattung.</p>
<b>Richtlinie zur Förderung einer nachhaltigen Unternehmensführung</b> Corporate Sustainability Due Diligence Directive – CSDDD [EU] 2024/1760 (13.6.2024)	<p>Deutschland und zahlreiche andere EU-Mitgliedsstaaten haben die 18-monatige Frist zur Umsetzung der CSRD in nationales Recht verstreichen lassen und die EU hat am 26. September 2024 ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingeleitet. Gründe der verzögerten Umsetzung waren vor allem der Umfang der Berichtspflichten, die Gefahr der Belastung von KMUs sowie die Einschränkung der Prüfung der Erklärung im Lagebericht auf Wirtschaftsprüfer.</p>
	<p>Die EU-Richtlinie über die Sorgfaltspflichten von Unternehmen im Hinblick auf Nachhaltigkeit (<b>Corporate Sustainability Due Diligence and amending Directive, CSDDD</b>) ist im Berichtsjahr in Kraft getreten. Die Richtlinie enthält sowohl <b>menschrechte</b> als auch <b>umweltbezogene Sorgfaltspflichten</b> sowie Vorgaben für eine <b>verantwortungsvolle Unternehmensführung</b>. Ziel ist es, dass Unternehmen in der EU bestimmte Sorgfaltspflichten umsetzen, um negative Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf die Menschenrechte und Umwelt in ihren Wertschöpfungsketten innerhalb und außerhalb Europas zu vermeiden.</p>
<b>Taxonomie-Verordnung</b> [EU] 2020/852 (18.6.2020) & [EU] 2021/2139 (4.6.2021) & [EU] 2023/2486 (27.6.2023)	<p>Das <b>Klassifizierungssystem</b> legt fest, dass ökologisch nachhaltige Aktivitäten im Sinne der Verordnung zu einem von sechs ökologischen Zielen beitragen müssen. Andere Umweltziele dürfen gleichzeitig nicht erheblich beeinträchtigt (<b>Do no significant harm-Prinzip</b>) und soziale Mindeststandards müssen erfüllt werden. Die Verordnung wurde im Jahr 2020 verabschiedet und trat 2022 in Kraft. Bereits 2021/22 wurden delegierte Verordnungen zu technischen Bewertungskriterien zu den Zielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ergänzt.</p>

# #3

## Governance und Transparenz für Investoren

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

### Omnibus-Initiative zur Vereinfachung von CSRD, CSDDD und Taxonomie

Mit der sogenannten **Omnibus-Verordnung** als Teil der **Budapester Erklärung** vom 8. November 2024 kündigte EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen die Überarbeitung der CSRD, der EU-Taxonomie und der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) an. Die Inhalte der Verordnungen sollen im Kern erhalten bleiben, es sollen aber **deutliche bürokratische Entlastungen**, insbesondere durch die Überarbeitung von redundanten und sich überschneidenden Vorschriften, erreicht werden.

Frühestens Ende Februar 2025 soll ein erster Entwurf mit konkreten Vorschlägen zur Reduzierung der Berichtspflichten um mindestens 25 % veröffentlicht werden. Ziel sollen der Bürokratieabbau, die Reduzierung von Redundanzen und die stärkere Bündelung von Berichtspflichten sein. Wie genau dieses Ziel erreicht werden soll, ist jedoch noch unklar. Die Inhalte der Richtlinien und Verordnungen sollen im Kern erhalten bleiben.

### Maßnahmen in Deutschland

#### Gebäudeenergiegesetz GEG (16.10.2023)

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

Das „Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze“ (GEG) trat am 1. November 2020 in Kraft. Es führte die bis dahin geltenden Regelungen des Energieeinsparungsgesetz (EnEG), des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) in einem Gesetz zusammen.

Im Zuge des „Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor“ trat die **erste Änderung des GEG (Artikel 18 a)** zum 1. Januar 2023 in Kraft. Zentrales Element war die Absenkung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Neubauten von 75 % auf 55 % des Jahres-Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes.

Die **Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024)** ging im Berichtsjahr als „Heizungsgesetz“ durch die Medien. Die Bundesregierung wollte den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten und die sogenannte Wärmewende beschleunigen. Das Gesetz (Zielbestimmung; § 1 Abs. 1) soll einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele (Klimaneutralität bis 2045) leisten. Die Nutzung erneuerbarer Energien und Effizienzmaßnahmen in Gebäuden wurden als vorrangig in der Schutzwertabwägung (Abs. 3) festgelegt. Die ersten Neuregelungen des Änderungsgesetzes sind zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

#### Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz CO<sub>2</sub>KostAufG (5.12.2022)

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz legt fest, wer die Kosten für Emissionszertifikate für verwendete Brennstoffe tragen muss. Ab dem Abrechnungsjahr 1. Januar 2023 werden bei Wohnimmobilien **Vermieter und Mieter anteilig belastet** – abhängig vom gesamten Kohlendioxidausstoß des Gebäudes und seinem energetischen Zustand.

## **Wärmeplanungsgesetz** WPG (20.12.2023)

Am 17. November 2023 wurde das **Wärmeplanungsgesetz** (Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze) als ein wichtiger Baustein verabschiedet, damit die Wärmewende tatsächlich gelingen kann. Insbesondere die Verpflichtung der Kommunen, eine kommunale Wärmeplanung vorzulegen, ergänzt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Die Wärmenetze werden damit als „übergendes öffentliches Interesse“ eingestuft. Das ist die Voraussetzung für den zügigen Ausbau.

## **Fondsmarktstärkungsgesetz** Gesetzentwurf zur Stärkung des deutschen Fondsmarktes und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/927 vom 13. März 2024 zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2011/61/EU

Der bereits veröffentlichte Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Fondsmarktstärkungsgesetz wurde im Herbst 2024 durch das Ende der Ampel-Koalition nicht mehr umgesetzt. Er zielte darauf ab, die EU-Vorgaben im Hinblick auf Übertragungseinbarungen, Liquiditätsrisikomanagement, die aufsichtliche Berichterstattung, die Erbringung von Verwahr- und Nachhaltigkeitsleistungen und die Kreditvergabe durch alternative Investmentfonds in nationales Recht umzusetzen und sollte den **deutschen Fondsmarkt moderner und resilenter** machen. Außerdem sollte die Möglichkeit geschaffen werden, geschlossene Sondervermögen auch im Publikumsfondsbereich aufzulegen. Anbietern von geschlossenen Fonds sollte es außerdem leichter möglich sein, Bürgerbeteiligungen im Bereich der erneuerbaren Energien anzubieten.

Da es auch um die Umsetzung europarechtlicher Vorgaben in das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unter anderem zur Kreditvergabe und zum Liquiditätsmanagement geht, erwarten wir einen zügigen **zweiten Anlauf im Berichtsjahr 2025**.

## **Wachstumschancengesetz** (27.3.2024)

Der Bundesrat hat am 22.3.2024 dem Wachstumschancengesetz (Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinigung und Steuerfairness) zugestimmt. Wichtiger Aspekt die degressive Abschreibung von 5 % für Wohngebäude gem. § 7 Abs. 5a EstG, die zwischen dem 30.9.2023 und dem 1.10.2029 errichtet oder erworben wurden bzw. noch werden.

Weiterhin wird es steuerliche Entlastungen für Unternehmen geben, um Investitionen und Innovationen zu fördern sowie eine Vereinfachung von Steuerregelungen vor allem für kleine Betriebe im Rahmen des Bürokratieabbaus. Ab 2025 werden die Pflicht zur elektronischen Rechnung im B2B-Bereich und neue Regelungen zur Unterstützung von Forschungs- und Entwicklungsprojekten eingeführt. Die ursprünglich geplanten Zuschüsse für Energieeffizienzmaßnahmen (Investitionsprämie) wurden gestrichen.

# #3

## Governance und Transparenz für Investoren

### Mietpreisbremse

Seit der Einführung der Mietpreisbremse im Juni 2015 dürfen die Bundesländer in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen, dass die Miete bei neu abgeschlossenen Verträgen **maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen darf. Ausgenommen bleiben nach dem 1. Oktober 2014 fertiggestellte Wohngebäude, umfassend sanierte Wohnungen sowie Kurzzeit-Vermietungen und Studentenwohnanlagen oder wenn die vorherige Miete bereits über diesem Limit lag. Mieter, die nach dem 1. April 2020 Mietverträge abgeschlossen und zu viel bezahlt haben, können die Differenz rückwirkend einfordern.

Im April 2024 hat die Ampel-Koalition die **Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 verlängert**. Es ist zu erwarten, dass auch die neue Regierung an diesem Vorhaben festhalten wird. Ohne diese Verlängerung würden alle Mietpreisbremsenverordnungen in den Ländern spätestens zum 31.12.2025 auslaufen.

Derzeit greift die **Mietpreisbremse auch an unseren größeren Investitionsstandorten**, unter anderem in Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Freiburg, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig und Wedel (bei Hamburg).

Ursprünglich wurde die Mietpreisbremse eingeführt, um den Bundesländern Zeit für Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes beispielsweise durch Neubauinitiativen zu geben. Diese Entspannung fand nicht statt, da das dafür dringend nötige Neubauvolumen nicht gesteigert werden konnte. Die Immobilienwirtschaft macht dafür nicht zuletzt langwierige Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren verantwortlich und fordert einen Abbau von bürokratischen Hindernissen und Bauauflagen. Ob nun der verlängerte Zeitraum in der dritten Runde der Mietpreisbremse effizient genutzt wird, um den Neubau nachhaltig anzukurbeln, bleibt abzuwarten.

### Entlastungspakete der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat seit Februar 2022 **drei Entlastungspakete** und einen **wirtschaftlichen Abwehrschirm** gegen die Folgen des russischen Angriffskrieges auf den Weg gebracht.

Die im **Bereich Wohnimmobilien** verabschiedeten Bestandteile sind mit der Senkung der Umsatzsteuer auf den ermäßigten Steuersatz von 7 % auf den Gasverbrauch Ende März 2024 ausgelaufen.

### 3.3 WohnSelect und (Service-)KVGen

**WERTGRUND** WohnSelect D  
ein Fonds der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

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

#### Anpassung der Anlagestrategie

Der WERTGRUND WohnSelect D erhielt als **einer der ersten offenen inländischen Publikums-AIF** die BaFin-Genehmigung, ab dem 1. Juni 2022 als **Artikel 8-Produkt** im Sinne der EU-Offenlegungs-Verordnung auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen i. S. d. ab dem 2. August 2022 geltenden MiFID-Vorgaben vertrieben werden zu dürfen (sog. Art. 8 PLUS-Produkt).

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

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

**BVI**

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

#### Beschwerde- management und Ombudsverfahren

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

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

*Mehr Details hierzu finden Sie auf der Webseite des WohnSelect D unter „Beschwerde-  
management und Anlegerrechte“: [www.wohnselect.de/offizielle-dokumente](http://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente)*

# #4

## Immobilien und Mobilität





# #4

## Immobilien und Mobilität

### 4.1 Bestände und Entwicklung

### 4.2 Geschäftsbetrieb und Nutzung eigener Standorte

### 4.3 Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen

### 4.4 Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement

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

## konkreten Zielsetzungen und einem umfangreichen Maßnahmenkatalog.



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



### Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

#### DNK

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

#### GRI-SRS\*

(zu DNK-Leistungsindikatoren 11-12)

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

(zu DNK-Leistungsindikator 13)

- [305-1] (vgl. GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)
  - [305-2] Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)
  - [305-3] Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)
  - [305-5] Senkung der THG-Emissionen
- (zu DNK-Leistungsindikator 17)
- [412-1 und 412-3] Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten und Investitionsvereinbarungen
  - [414-1] Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten
  - [414-2] Soziale Auswirkungen in der Lieferkette\*

\* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 84 ff.

### GdW-Arbeitshilfe 73

- |   |          |
|---|----------|
| Vermietete eigene Wohnungen                           | [MB 1]   |
| Anteil seit 1990 energetisch modernisierter Wohnungen | [BM 3]   |
| Energieintensität Bestand                             | [BM 5/6] |
| CO <sub>2</sub> -Intensität Bestand                   | [BM 8/9] |
| Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand     | [BM 10]  |

## Energieintensität des Gebäudebestands [kWh/m<sup>2</sup>a]

[GdW BM 5/6]



## Vermietete eigene Wohnungen\*

[GdW MB 1]



\* Ohne Service-Mandate

## CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand [CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a]\*\*

[GdW BM 8/9]



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

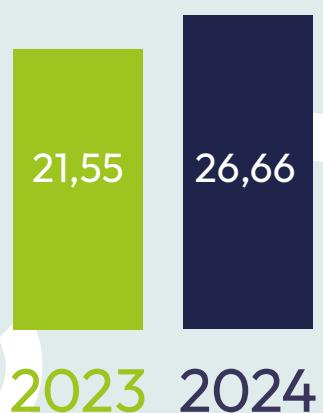
[GdW BM 3]



\*\* Durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen und Gewerbeeinheiten verursachte CO<sub>2</sub>-Emissionen/beheizte Fläche in eigenen Wohnungen; ohne Allgemeinstrom und Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung

## Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen [%]

[GdW BM 10]



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

## Kontinuierliche Optimierung der Ressourcennutzung

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

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

Sowohl bei den bewirtschafteten Wohnungsbeständen als auch bei den selbstgenutzten Standorten setzen wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen ins Verhältnis zur Wohnfläche in Quadratmetern. Bei den Geschäftsreisen ist die Bezugsgröße die zurückgelegte Wegstrecke in Kilometer. Beim Fuhrpark setzen wir diese zusätzlich in Relation zur Anzahl der Fahrzeuge und Berechnen die Laufleistungsintensität.

## 4.1 Bestände und Entwicklung

### 4.1.1 Ankauf von Immobilien mit (energetischem) Sanierungsbedarf

#### Wertsteigerung durch energetische Sanierung

Bereits seit 2010 und Auflage unseres ersten Fonds ist der gezielte Ankauf von **Objekten mit energetischem Sanierungsbedarf** und die **Hebung von Wertsteigerungspotenzialen** durch umfassende Modernisierung und Sanierung der Immobilien zentraler Teil unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie. Seit einigen Jahren ergänzt durch Nachverdichtungsmaßnahmen und Projektentwicklungen. Damit geht in der Regel bereits eine deutliche Reduktion des Energiebedarfs der Objekte und somit die **Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** sowie der Betriebskosten für unsere Mieter einher.

#### Due Diligence im Ankauf

Schon bei der initialen Objektauswahl achten wir auf die grundsätzliche **Flächennutzungseffizienz der Gebäude** (Nutz- zu Bruttogrundfläche) und die Verkehrslage bzw. die Entfernung zum Öffentlichen Personennahverkehr, da dies die Ressourcennutzung durch unsere Mieter beeinflusst. Für unseren Publikumsfonds WERTGRUND WohnSelect D bestätigt uns das Scope-Rating zum Datenstichtag 31.12.2024 erneut **überdurchschnittliche Werte im Branchenvergleich**.

#### Drei Teilaspekte der Nachhaltigkeit

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

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

- **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).

## Neues Scoring-/Bewertungssystem

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

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

### 4.1.2 Bautätigkeit im Bestand

#### (Modernisierung, Sanierung, Nachverdichtung und Nutzungsänderung)

Bei den Bautätigkeiten im Bestand unterscheiden wir zwischen:

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

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

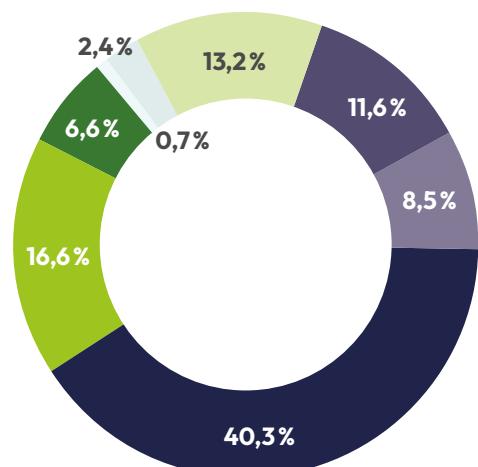
Das Anforderungsniveau an energetische Sanierungen hat sich durch neue gesetzliche Verordnungen kontinuierlich verschärft. Vor allem aber entsprechen viele der vor 20-30 Jahren vorgenommenen Maßnahmen durch bautechnische Entwicklungen und Innovationen heute nicht mehr dem neuesten Stand der Technik.

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

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

### Verteilung unserer Bestände nach Baujahren

GEG	2021-heute	13,2 %
EnEV	2002-2020	11,6 %
WärmeschutzVO	1977-2001	8,5 %
BauGB	1960-1976	40,3 %
	1946-1959	16,6 %
	1933-1945	6,6 %
Weimarer Republik	1919-1933	0,7 %
Kaiserreich	bis 1918	2,4 %



Wie in unserem letzten Bericht angekündigt, haben wir nach der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes im Jahr 2021 unsere Auswertung um die neue Baualtersgruppe „GEG 2021 - heute“ ergänzt.

Die Verteilung der zum Jahresende betreuten Bestände nach den Baualtersklassen (Betrachtung ausschließlich der WERTGRUND-Fonds) zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine weitere Zunahme (+10,4%) von Gebäuden in der Baualtersklasse ab 2002 (sowie eine Reduktion in der Baujahresklasse 1960-1976 um ca. 8% aufgrund von Bestandsverkäufen).

Die Grafik zeigt, dass WERTGRUND den betreuten Bestand in der Altersklasse „Errichtung vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978“ (nach Baualter und ohne Berücksichtigung von bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen) auf unter 67% senken konnte (2023: 69%).

Dadurch liegt der **Anteil der energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen** seit 2002 (ohne Neubau und Ankaufsobjekte 2024) nun bei ca. 58,4% (2023 42,2%). Knapp 21,2% des Bestandes wurden seit 2016 (Eigentumsübergang) unsaniert (Bausubstanz älter als 10 Jahre) erworben und die energetischen Maßnahmen befinden sich noch in der Prüfung bzw. Planung und Ausschreibung.

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

Wir werden dementsprechend die Kennzahl „Anteil der energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen“ einer noch detaillierteren Überprüfung unterziehen und eine WERTGRUND-spezifische Definition entwickeln.

Den **Materialeinsatz unter Berücksichtigung der Wertschöpfungskette** der eingesetzten Produkte (Herstellung, Gewinnung und Distribution der Rohstoffe und Vorrückprodukte, Nutzung, Nachnutzung, Entsorgung/Recycling) und den aus diesen Baumaßnahmen resultierenden CO<sub>2</sub>-Fußabdruck berechnen und berichten wir derzeit noch nicht. Der Datenerhebungsaufwand würde aufgrund der objektabhängig sehr unterschiedlichen, teilweise sehr kleinteiligen und komplexen Maßnahmen, einen unverhältnismäßigen Aufwand im Vergleich zum Nutzen bedeuten.

## Prüfkriterien Nachhaltiges Bauen im Bestand

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

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

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

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

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

**Ökonomische und** gleichzeitig auch **soziale Aspekte**, wie z. B. die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten und die Bereitstellung von temporären Ersatzwohnungen, berücksichtigen wir zunehmend bei der Planung und Umsetzung von Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen. Zum Thema Nutzungsänderung „Gewerbe- in Wohnraum“ berichten wir ausführlich in Kapitel 6.3 Soziale Projekte auf Seite 74.

## Management unserer Aufzugsanlagen

Im Berichtsjahr haben wir die Sanierungsmaßnahmen bei zahlreichen weiteren Aufzugsanlagen der Fondsbestände fortgesetzt.

Dadurch werden wir

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

### 4.1.3 Bewirtschaftung der Wohnungsbestände

Zum 31.12.2024 haben wir 7.194 Einheiten (6.868 Wohneinheiten, 326 Gewerbeinheiten) mit über 472.500 m<sup>2</sup> Fläche (ohne WEG-Verwaltung) verwaltet (2023: 7.292 Einheiten [6.960 Wohneinheiten, 332 Gewerbeinheiten] mit über 477.000 m<sup>2</sup> Fläche). → **GdW-Arbeitshilfe 73 [MB 1]**

Zu unterschiedlichen Zeitpunkten (Stichtag: Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang) haben wir unterjährig 83 Einheiten erworben (2023: 420 Einheiten) sowie 240 Einheiten veräußert (2023: 0 Einheiten). Bei der Berechnung der folgenden Kennzahlen wurden diese ebenso wenig berücksichtigt, wie die 1.417 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung (103.000 m<sup>2</sup>), wo die Entscheidungen nicht von uns getroffen werden.

Da unsere Berechnungen nur Objekte umfassen, die im kompletten Berichtsjahr von uns betreut wurden, sind fondsübergreifend somit insgesamt 7.070 Einheiten, bzw. 464.700 m<sup>2</sup> „in Scope“ (2023: 6.872 Einheiten bzw. 446.900 m<sup>2</sup>).

## Verbrauchsdaten-abdeckung von fast 97 %

Mit den verfügbaren Verbrauchsdaten zur Berechnung der ausgewählten Indikatoren erreichen wir eine Abdeckung von fast 97 %. Das entspricht 6.999 Einheiten bzw. 459.760 m<sup>2</sup> (2023: ca. 95 %, 6.333 Einheiten, 410.800 m<sup>2</sup>).

Die leichten Schwankungen im Bereich der jährlichen Datenabdeckung sind insbesondere auf Verzögerungen der Abrechnungserstellung bei den Versorgungsunternehmen sowie untergeordnet auf abweichende Abrechnungszeiträume zurückzuführen. Die Abrechnungserstellung der Versorger ist dabei zuletzt durch die rechtlichen Vorgaben (CO<sub>2</sub>-KostAufG) sowie Sondersituationen (Mehrwertsteuersenkung) begründet.

## Komplexität der Datenerfassung

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

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

## Detaillierte Erfassung des Abfallvolumens

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

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

## Ressourcen-verbräuche und klimaneutrale Energie

**Ökologische Herausforderungen** stellen in erster Linie die Ressourcenverbräuche in unseren Beständen dar. Diese sind primär vom individuellen Nutzerverhalten unserer Mieter abhängig. Insbesondere der **Verbrauch** von Strom, Heizenergie und Wasser sowie die Entstehung von Abfall innerhalb der Bestände liegen **außerhalb unseres unmittelbaren Einflussbereiches**. Jedoch nutzen wir, wo immer möglich, unsere Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten, indem wir die vorgenannten **energetischen Sanierungs-**

**maßnahmen** vornehmen. Außerdem haben wir seit 2019 sukzessive mit Auslaufen der alten Versorgungsverträge primär neue Erdgas- und Stromversorgungsverträge abgeschlossen, die in zweifacher Weise die CO<sub>2</sub>-Bilanz unserer Bestandsimmobilien verbessert haben:

- Bezug von ausschließlich **CO<sub>2</sub>-neutralem Erdgas** bei der Wärme- und Warmwasser-versorgung der nicht ans Fernwärmennetz angeschlossenen Objekte (Scope 1)
- Umstellung des Energiebezugs eines Großteils unserer Bestandsobjekte (ohne Neubauten) auf **klimaneutralen Allgemeinstrom** (Scope 2)

Änderungen in den Berechnungsansätzen, insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Zertifikaten, haben bereits im Berichtszeitraum 2023 dazu geführt, dass für alle Objekte Emissionen anzusetzen waren und kaum CO<sub>2</sub>-neutrale Versorgungseinheiten im Wärmebezug mehr vorhanden sind.

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

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

## Frühzeitige Vorbereitung auf Klimagesetzgebung

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

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

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

Bereits Ende 2021 wurde ein Rahmenvertrag über die Erbringung von Mess- und Abrechnungsdienstleistungen für Wärme, Warm- und Kaltwasser mit einem deutschlandweit tätigen Dienstleistungsunternehmen abgeschlossen. Dieses sieht auch die vollständige Umrüstung auf fernablesbare Erfassungsgeräte vor. Im Berichtszeitraum wurde der weitere Austausch durchgeführt, konnte aber aufgrund der weiterhin bestehenden Lieferengpässe noch nicht abgeschlossen werden. Die Fertigstellung ist nun in den Geschäftsjahren 2025/2026 geplant.

### 4.1.4 Forward Deals, Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen

Um der geringen Asset-Verfügbarkeit im Bestandssegment Rechnung zu tragen und der Wohnungsknappheit sowie dem Mangel an kostengünstigem Mietwohnungsbau zu begegnen, haben wir bereits Ende 2016 damit begonnen, unsere **Kompetenz als spezialisierte Projektentwickler** für preisgünstigen Mietwohnungsneubau und geförderten Wohnungsbau in einer Joint-Venture-Struktur aufzubauen. Die Vielzahl der in den letzten Jahren zudem erfolgten und nicht vorhersehbaren neuen gesetzlichen Vorgaben bestätigt uns darin, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen. Durch die **Beimischung**

von Neubauten in Form von Forward-Deals und Projektentwicklungen können wir längerfristig höhere Mieteinnahmen erzielen, da Neubauten aktuell bundesweit nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind.

Darüber hinaus haben wir bei Neubauten und Projektentwicklungen umfassendere Möglichkeiten, Gebäude energieeffizient zu errichten und unsere durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu reduzieren. Ebenfalls können wir eine wichtige soziale Komponente unserer Strategie berücksichtigen: den **preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungsbau als Portfolio-Beimischung**.

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

## Strategieerweiterung zahlt sich aus

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

Zusätzlich sahen wir uns im Berichtsjahr – nach der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Wohnummobilienmarkt – mit den fortlaufenden Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine konfrontiert: Steigende Energiekosten, Ressourcenknappheit, Zinsanstieg und, daraus resultierend, steigende Baukosten und Kaufpreise, nahmen Einfluss auf unseren Managementansatz.

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

Der Anteil der seit 2020 erworbenen Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung von Gewerbe und sonstigen Einheiten) betrug in Projektentwicklungen sowie Neubauten insgesamt 78 %. Dagegen konnte aber fast 55 % der geförderten und preisreduzierten Wohnungen in Bestandsgebäuden (errichtet vor 2020) erworben werden. Von den beurkundeten Objekten konnten bereits 69 % aus dem Neubaubereich in die Portfolios übernommen werden. Im Berichtsjahr erfolgte ein Ankauf.

## Verbräuche im Baustellenbetrieb

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

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

Deshalb möchten wir über allgemeingültige Kennwerte den klimarelevanten Aspekt unserer Neubautätigkeit beleuchten. Die gesamten „verbauten“, sogenannten grauen Treibhausgasemissionen betragen bei konventionellen Neubauten im Lebenszyklus von 50 Jahren pro m<sup>2</sup> etwa 500–800 kg CO<sub>2</sub>e

(Quelle: <https://www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffentlicht-studie-zu-co2-emissionen-von-bauwerken>).

Multiplizieren wir die im Berichtsjahr übernommenen Neubauwohnflächen von 5.030 m<sup>2</sup> (2023: 30.190 m<sup>2</sup>) mit dieser Durchschnittsbandbreite, entspricht dies einem Gesamt ausstoß von 2.515 bis 4.024 Tonnen CO<sub>2</sub>e (2023: 15.100 bis 24.150 Tonnen CO<sub>2</sub>e).

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

## Schaffung von neuem nachhaltigem Wohnraum

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 Fernwärmennetz besteht
- die Verwendung ökologischerer Baustoffe und Einbauten
- die Verwendung ressourcensparender Bautechniken

Im Berichtsjahr konnte aufgrund der Marktlage nur eine Projektentwicklungen bzw. Neubaumaßnahme mit 44 Wohneinheiten beurkundet werden. Aus fertiggestellten Projektentwicklungen konnten im Berichtsjahr insgesamt 83 Wohneinheiten in die Fonds übernommen werden.

### 4.1.5 Akquisition und Bewirtschaftung von Asset Management Mandaten

#### Wachstumsorientierte Mandatsstrategie

Die Entwicklungen und das Wachstum wurden im Berichtsjahr maßgeblich durch die Rahmenbedingungen am Transaktionsmarkt geprägt – und auch künftig werden diese Marktgegebenheiten eine wichtige Rolle spielen.

WERTGRUND hat die sich bietenden **Chancen vorausschauend genutzt** und sich an mehreren Ausschreibungen für Asset-Management-Mandate aus dem Umfeld der insolventen d.i.i.-Gruppe beteiligt. Durch diese strategischen Schritte konnten wir unser Leistungsspektrum gezielt erweitern und unsere Aktivitäten weiter diversifizieren.

Die langjährige Expertise, die wir in der erfolgreichen Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien aufgebaut haben, fließt auch in unsere Arbeit innerhalb der Mandate ein und bildet eine wertvolle Grundlage für deren nachhaltige Weiterentwicklung.

Die zuvor beschriebenen Stufen der Wertschöpfungskette werden wir – in enger Abstimmung mit den Investoren – auch auf diese Objekte anwenden. Um der **besonderen Charakteristik dieser Mandate** gerecht zu werden, haben wir uns entschieden, künftig einen eigenen Bereich für deren Darstellung zu schaffen. So können wir diese transparent und differenziert von den bestehenden WERTGRUND-Fonds präsentieren.

Eine zentrale Herausforderung besteht zunächst in der strukturierten **Aufbereitung der Daten** und deren **Integration in** unsere bestehenden **Prozesse**. Die Verbrauchsinformationen für unterjährig übernommene Fondsmandate konnten im Berichtsjahr noch nicht erhoben werden. Die zukünftige Erfassung und Ausweisung dieser Daten werden in enger Abstimmung mit den Investoren erfolgen, sodass wir gemeinsam eine transparente und nachhaltige Lösung entwickeln können.

Die Teilnahme an weiteren Ausschreibungen wird im Einklang mit unserem personellen Wachstum geprüft und – bei entsprechender Kapazität – mit dem Ziel fortgeführt, unser Mandatsportfolio nachhaltig auszubauen.

## 4.2 Geschäftsbetrieb und Nutzung eigener Standorte

### Selbstgenutzte Geschäftsstandorte

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

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

- die Reisetätigkeit durch digitale Sitzungen reduzieren
- die Mülltrennung kontrollieren.
- nachhaltigen Einkauf präferieren (regionale Produzenten, Bioprodukte).
- im Ankaufsteam die Bearbeitung des Angebotseingangs und die Ablage papierlos gestalten.
- eine unternehmensweite Digitalisierungsstrategie erarbeiten und wo möglich umsetzen.
- für den Standort München die Nutzung des ÖPNV durch die Mitarbeiter fördern.
- den Energieverbrauch optimieren und soweit vertraglich möglich CO<sub>2</sub>-neutralen Strom nutzen sowie die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zur Eigenstromproduktion prüfen.
- einen umwelt- und kostenbewussten Umgang mit Büromaterialien und -infrastruktur präferieren.
- wann immer möglich und sinnvoll, Flüge durch Bahnfahrten ersetzen und Anreize über BahnCard-Angebote setzen.
- mehrere Arbeitsgruppen am Standort München gegründet haben, die die Optimierung der vorgenannten Maßnahmen vorantreiben.

Sonstige Materialverbräuche werden nicht erhoben und berichtet, da diese Verbräuche für uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen im Vergleich zum produzierenden Gewerbe von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Berichtsjahr wurden auch am Standort München alle Drucker im Leasing ausgetauscht. Bei der Auswahl der neuen Geräte wurde neben technischen Anforderungen insbesondere auf das Umweltzeichen „Blauer Engel“ geachtet. Der Stromverbrauch in einem Standardnutzungszyklus wird mit ca. 30 kWh im Jahr angegeben. Dies ist vergleichbar mit einer 10-Watt-LED-Lampe, die täglich etwa acht Stunden leuchtet. Dieser Verbrauch ist somit nicht wesentlich und wird zukünftig nicht separat erhoben und berichtet.

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

Die Energie- und CO<sub>2</sub>-Daten unserer **ca. 2.800 m<sup>2</sup> eigengenutzten Büro- und Lagerflächen** haben wir in den Jahren 2019–2020 berichtet. Im Kontext des Energieverbrauchs der über 472.500 m<sup>2</sup> von uns verwalteten Wohnungs- und Gewerbebestandes wurden diese Indikatoren in den Berichtsjahren 2021/2022 einer **Relevanzanalyse**



Stadtwerke München

unterzogen. Im Ergebnis haben die eigengenutzten Flächen mit einem Anteil von zuletzt 0,63% **keinen wesentlichen Einfluss** auf die Ressourceneffizienz, die Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen und damit auch die klimarelevanten Emissionen unserer Geschäftstätigkeit.

Somit konzentrieren wir zukünftig unsere strategischen Bemühungen und das externe Reporting auf die von uns bewirtschafteten Wohnungsbestände, da sie über 99 % des gesamten Energieverbrauchs (und CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) verursachen.

#### **Klimaneutraler Strombezug an allen Standorten**

Wir führen diese **Indikatoren** dennoch **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 in Rödermark (ca. 1.545 m<sup>2</sup>) zu 100 % klimaneutralen Grünstrom verwenden und den **Strombezug am Standort München** (ca. 560 m<sup>2</sup>) bereits 2021 auf einen regionalen **CO<sub>2</sub>-neutralen Stromtarif umgestellt** haben.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über das Münchner Fernwärmennetz. München hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2040 den Fernwärmebedarf CO<sub>2</sub>-neutral überwiegend mit Ökowärme aus Geothermie zu decken.

Die Außenbüros (ca. 700 m<sup>2</sup>) befinden sich überwiegend in den betreuten Beständen. Alle allgemeinen Verbräuche und der Heizwärmebedarf werden somit über diese erfasst.

#### **Abfallvolumen**

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

## **4.3 Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen**

### **Firmenwagen: verbesserte Verbrauchs- datenerfassung**

Unser Fuhrpark bestand zum Ende des Berichtsjahres aus insgesamt 33 Fahrzeugen (2023: 24), davon 25 mit Verbrennungsmotor, fünf hybride sowie drei vollelektrische (2023: 20/3/1). Im verbesserten Erfassungsprozess erheben wir seit 2021 die tatsächliche Laufleistung. Die mit Pkw zurückgelegten über 431.045 km (2023: 390.962 km) können wir aufgrund ihrer kleinteiligen (überwiegend innerstädtischen) Struktur, der Notwendigkeit von Materialtransporten und der gebotenen serviceorientierten Flexibilität noch nicht vollständig ressourcenschonender bewältigen. Wir werden sie gleichwohl einer kritischen Würdigung unterziehen.

Aufgrund der vergrößerten Belegschaft wurde auch der Fuhrpark stark ausgebaut und wir haben erstmals die zurückgelegten Gesamt-Kilometer auf die vorhandenen Fahrzeuge umgelegt. Diese Laufleistungsintensität ist wesentlich aussagekräftiger als absolute Werte. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen wir einen Rückgang von 16.290 km/Fahrzeug auf 13.062 km/Fahrzeug (- 19,8 %). Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass der Ausbau des Fuhrparks fortlaufend innerhalb des Berichtsjahres stattgefunden hat und keine stichtagsgenaue Abgrenzung erfolgte.

Mittelfristig wollen wir **weitere Hybrid- oder Elektrofahrzeuge statt Verbrenner anschaffen** und langfristig insbesondere die Pool-Fahrzeuge durch Elektromobile ersetzen. Konkrete Planzahlen werden wir im Rahmen der Erstellung unserer neuen Firmenwagenrichtlinie erarbeiten.

Unsere **2021 finalisierte Dienstreiserichtlinie** hat die Praxis-Erprobung am Standort München positiv durchlaufen (vgl. Kapitel 2.3: Ziele und Maßnahmen, Seite 23).

Sie basiert in der Grundstruktur auf den bereits seit Jahren bei WERTGRUND praktizierten Reiserahmenbedingungen sowie den rechtlichen Vorgaben.

Ergänzt wurden insbesondere neue nachhaltigere Aspekte sowie Themen in Bezug auf Hotelauswahl, Verhalten der Mitarbeiter auf Dienstreisen und im Rahmen der Datenerhebung. Wann immer es möglich und sinnvoll ist, verzichten unsere Mitarbeiter schon heute auf die Kfz-Nutzung zugunsten Ressourcen schonenderer Verkehrsmittel. Dem relevanten Personenkreis stehen dafür BahnCards zur Verfügung.

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

## Hotelübernachtungen

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

Darüber hinaus erfolgten auf den Dienstreisen noch Übernachtungen außerhalb der Rahmenvereinbarung, welche bislang noch nicht ausgewertet werden konnten. Die Datenerhebung wird erstmals aber zu den insgesamt erfolgten Übernachtungen in Relation gesetzt.

## Dienstreisen: Erfassung der Streckenkilometer

Seit 2021 erfassen wir die mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn und dem Mietwagen durchgeführten **Reisen für alle WERTGRUND-Unternehmen**. Im Berichtsjahr konnten wir so erneut die Zu- und Abnahmen der zurückgelegten Streckenkilometer auswerten und ausweisen. Die Reisetätigkeit ist dabei stark durch die Marktentwicklungen, die deutlich zurückgegangene Transaktionstätigkeit sowie aber auch durch die Weiterentwicklung des Unternehmens beeinflusst worden. Die Ermittlung der Wegstrecken basiert auf Angaben von BRouter (Bahnstrecken), Atmosfair (Flugdistanzrechner) und den Abrechnungsdaten der Mietwagen-Unternehmen.

Im Einzelnen wurden zurückgelegt:

- ca. 93.040 km mit dem Flugzeug (2023: 81.030 km), davon 89.818 km (97%) durch Mitarbeiter des Standorts München
- ca. 89.690 km mit der Deutschen Bahn (2023: 83.600 km), davon 67.000 km (78%) durch Mitarbeiter des Standorts München.

Dabei nicht erfasst sind die nicht dokumentierten Bahn-Kilometer der Mitarbeiter mit einer BahnCard 100 sowie die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (insbesondere in München) zur An- und Abreise sowie auf dem Weg zur Arbeitsstätte.

- ca. 6.720 km mit dem Mietwagen (2023: 3.790 km), davon 6.560 km (98%) durch Mitarbeiter des Standorts München

Wir werden laufend weiter prüfen, welche Reisekomponenten (z. B. durch Carsharing-Modelle) zusätzlich in die Auswertung einfließen können und versuchen, die Daten-erhebung weiter zu verbessern. Die für das Berichtsjahr geplante Aktualisierung unserer Dienstreiserichtlinie haben wir aufgrund des Personalzuwachses und der Fuhrpark-erweiterung durch die d.i.i-Mandate in das Jahr 2025 verschoben.

## THG-Emissionen

Die Treibhausgasemissionen der Geschäftsreisen mit dem Flugzeug, der Deutschen Bahn, Mietwagen und unseren Firmenwagen haben wir im Berichtsjahr 2022 einer Relevanzanalyse unterzogen.

**Unsere Mitarbeiter reisen** durch die Nutzung von BahnCards in den ICE-, IC- und EC-Zügen im innerdeutschen Fernverkehr **mit 100% Ökostrom** und damit ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen. Folglich haben diese in der Gesamtheit mit nur geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen keine wesentliche Relevanz. Da der Erhebungsaufwand unverhältnismäßig hoch ist, hatten wir uns dazu entschlossen zukünftig auf ein Reporting zu verzichten. Gleich wohl werden wir weiterhin die zurückgelegten Streckenkilometer als Vergleichsgröße berichten, um unsere Bemühungen zum klimaneutralen Reisen zu dokumentieren.

Den **Anteil der mit dem Flugzeug zurückgelegten Kilometer** möchten wir im Rahmen der in der Dienstreiserichtlinie formulierten Vorgaben **kontinuierlich reduzieren**. Im Berichtsjahr konnten diese Bemühungen jedoch aufgrund des Unternehmenswachstums noch nicht umgesetzt werden.

Die durch unsere 25 Fuhrpark-Fahrzeuge mit reinem Verbrennungsmotor und die fünf Hybride entstandenen THG-Emissionen berechnen wir seit 2021 durch die fahrzeug-spezifische Erfassung der Kilometerleistungen präziser. Basierend auf den fahrzeug-spezifisch gemäß EU-Vorgaben (g/km) angegebenen CO<sub>2</sub>-Emissionen haben unsere Fahrzeuge ca. 58,8 Tonnen CO<sub>2</sub> verursacht (2023: 50,4 Tonnen CO<sub>2</sub>).

Vgl. *Leistungsindikator GRI SRS-305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1), Seite 87*.

Detailangaben zu den im Berichtsjahr durchgeführten Dienstreisen aller Mitarbeiter der Unternehmen sind unter *Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) Seite 89f* zu finden.

Unsere Hotelbuchungen erfolgen zu 50,2% (2023: 58%) über einen Rahmenvertrag, bei dem der Anbieter die mit jeder Übernachtung verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen offenlegt (4,8 kg CO<sub>2</sub>/Nacht), sodass wir eine Emission von 0,55 Tonnen CO<sub>2</sub> errechnen konnten.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der weiteren Übernachtungen (49,8%) haben wir mit dem Mittelwert (5,3 kg CO<sub>2</sub>/Nacht) der verfügbaren Daten ermittelt: 0,6 Tonnen CO<sub>2</sub>. Es sind somit durch Hotelübernachtungen insgesamt etwas mehr als 1,15 Tonnen CO<sub>2</sub> emittiert worden.

Vgl. *Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3), Seite 89f*.

## Jährliche Firmen-veranstaltung

Das diesjährige Mitarbeiter-Treffen (Get-Together) sowie eine gemeinsame Weihnachtsfeier fanden an unserem Bürostandort in Frankfurt statt. Unserem **Transparenzanspruch** gerecht werdend und um den Mehrjahresvergleich nicht zu verzerren, berichten wir die diesbezüglichen Werte nicht unter den sonstigen Geschäftsreisedaten, sondern weisen Streckenkilometer, die Hotelübernachtungen und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen separat aus:

- ca. 7.770 Reisekilometer mit der Deutschen Bahn, davon ca. 46% durch Mitarbeiter des Standorts München. Diese werden ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen berücksichtigt
- ca. 2.450 Reisekilometer mit dem Flugzeug, davon ca. 43% durch Mitarbeiter des Standorts München. Durch die Flugreisen sind ca. 0,35 Tonnen CO<sub>2</sub> emittiert worden
- weitere ca. 0,63 Tonnen entfallen auf die Hotelübernachtungen (Gesamt 0,98 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen)

## 4.4 Wertschöpfungskette und Lieferantenmanagement

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



### Nationale Fokussierung des Kerngeschäfts

Unser Kerngeschäft ist auf den Wohn- und Investitionsstandort Deutschland fokussiert. Seit Gründung der WERTGRUND liegt unser Wertschöpfungsschwerpunkt in der Wohnungsbewirtschaftung.

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

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

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

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

## Verantwortung im Einkauf und bei der Lieferantenauswahl

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

Da WERTGRUND ausschließlich in Deutschland aktiv ist, unterliegt das Geschäftsverhalten unserer Lieferanten den in Deutschland geltenden umfangreichen (grund-) gesetzlichen **Regelungen zu ökologischen Aspekten, sozialrechtlichen Themen, Arbeitspraktiken und Menschenrechten**. Folglich ergeben sich aus unserer Geschäftstätigkeit, unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Produkten und/oder Dienstleistungen keine wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf Menschenrechte haben könnten. Verstöße sind seit Beginn unserer Geschäftstätigkeit nicht bekannt geworden.

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

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

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

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

# #5

## Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter





# #5

## Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter

### 5.1 Leitbild und Grundüberzeugung

### 5.2 Vergütungen und Zielvereinbarungen

### 5.3 Ideenmanagement und Verbesserung der ESG-Leistungen

### 5.4 Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter

### 5.5 Fachkräftemangel und demografischer Wandel

Unser Leitbild spiegelt sich auch in unserer Grundüberzeugung als

## verantwortungsvoller und wertschätzender Arbeitgeber

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



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



**Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:**

### DNK

[8 Anreizsysteme]

[9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]

[14 Arbeitnehmerrechte]

[15 Chancengerechtigkeit]

[16 Qualifizierung]

### GRI-SRS\*

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

[102–35] Vergütungspolitik

[102–38] Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

[102–44] Wichtige Themen und Anliegen

[403–9 und 403–10] Arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen

[403–4] Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

[404–1 (G4–LA9)] Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

[405–1] Diversität

[406–1] Diskriminierungsvorfälle

\* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 84 ff.

### GdW-Arbeitshilfe 73

Anzahl der Mitarbeiter [PE 1]

Altersstruktur der Mitarbeiter [PE 2]

Anteil weibl./männl. Mitarbeiter [PE 3]

Anteil behinderter Mitarbeiter [PE 4]

Qualifikationsstruktur [PE 5]

Ausbildungsquote [PE 8]

Übernahmequote [PE 9]

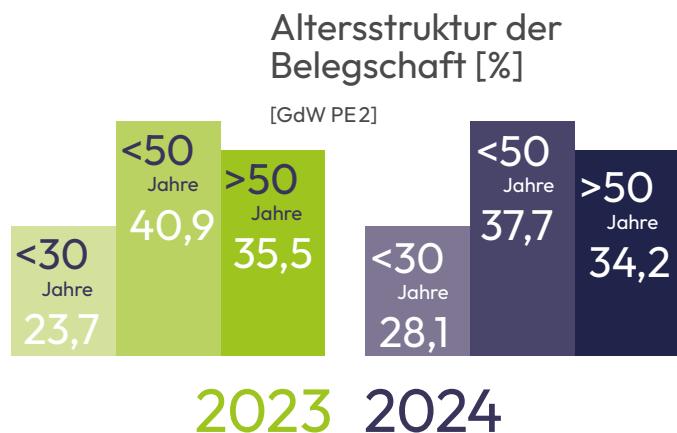
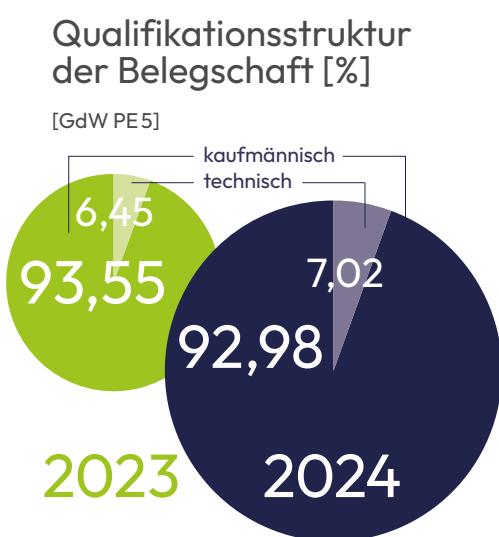
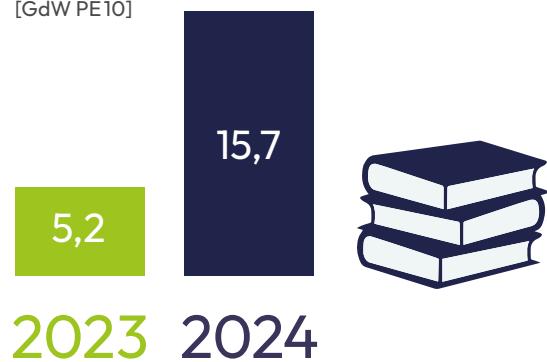
Weiterbildungsintensität [PE 10]

Abwesenheitsquote [PE 11]



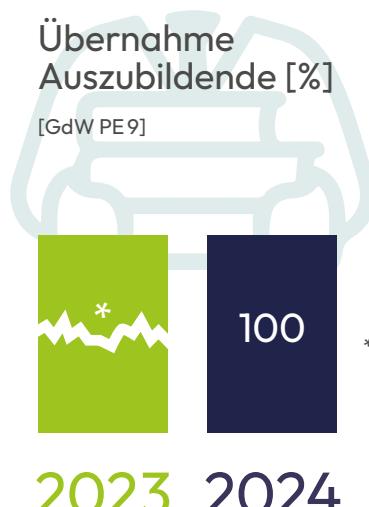
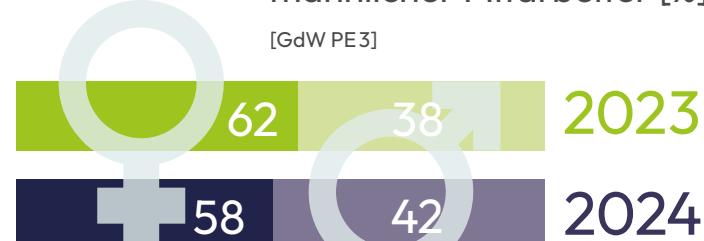
## Fort- und Weiterbildung [h / Mitarbeiter]

[GdW PE10]



## Anteil weiblicher/ männlicher Mitarbeiter [%]

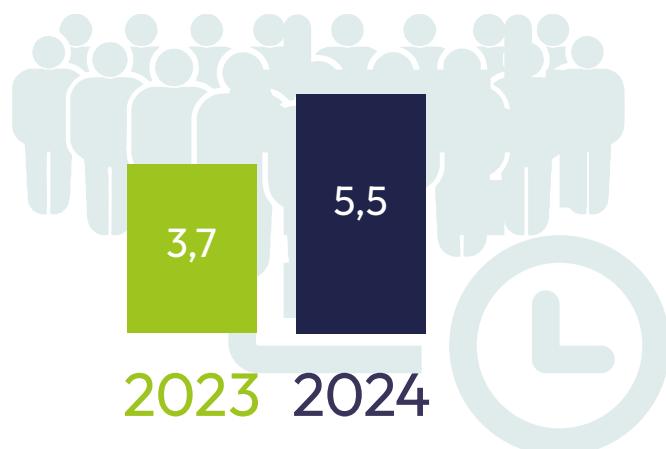
[GdW PE3]



\* fehlerhafte Interpretation der Berechnungsformel in den Vorjahren, für 2023 kann keine Quote berechnet werden, da keine Abschlussprüfung abgelegt wurde.

## Abwesenheitsquote [%]

[GdW PE11]



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

## 5.1 Leitbild und Grundüberzeugung

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

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

## 5.2 Vergütungen und Zielvereinbarungen

### Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

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

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

### Erfolgsabhängige Vergütung und Jahresbonus

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

## Zielvereinbarungen und Beteiligung am Unternehmen

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).

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

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

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

## 5.3 Ideenmanagement und Verbesserung der ESG-Leistungen

### Mitwirkung und Mitgestaltung

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

- In jährlichen Personalgesprächen werden **alle Mitarbeiter aktiv aufgefordert**, für ihren Bereich **Verbesserungsvorschläge zu machen**.
- Die regelmäßigen „**Verwaltungs- und Vermietungscalls**“ zwischen den **Vermietern/Verwaltern** vor Ort, der Innenverwaltung in Rödermark und wechselnden Führungskräften dienen als Quelle für Optimierung und innovative Lösungen.
- Wir prüfen fortlaufend mögliche **Beteiligungen an branchenspezifischen Initiativen** und engagieren uns z. B. bei der **Social Impact Investment-Initiative des ICG und im Nachhaltigkeitsausschuss des BVI**.
- In **mehrtägigen Team-Meetings zur Weiterentwicklung** unseres **ESG-Managements** werden neue Ansätze erarbeitet.

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

Eine priorisierte Möglichkeit zur Mitwirkung und Mitgestaltung haben wir im Berichtsjahr durch **unsere erste Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung** geboten, da die Einschätzung unserer Mitarbeiter zum Unternehmen besonders wichtig ist. Zu den Ergebnissen berichten wir ausführlich in Kapitel 2.3 ESG+G-Strategie auf Seite 21. Darüber hinaus haben

# #5

## Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter

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.

**Regelmäßige Workshops** zu operativen Themen, einem offenen Austausch, der Diskussion von Prozessen und Problemen auf Ebene der Teamleiter, Asset-Manager und der Geschäftsführung wurden fortgesetzt. Ziel ist die offene Prüfung der laufenden Prozesse, **Etablierung von ESG-Themen an verantwortlicher Stelle** sowie die Umstrukturierung zu einer ganzheitlichen Teamstruktur für unsere betreuten Fondsmandate. Diese Zusammenarbeit soll auf den Transformationsprozess zu einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung in unserem Unternehmen als langfristiges Ziel einzahlen und die Zusammenarbeit zwischen den Tochtergesellschaften fördern.

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

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

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

## 5.4 Diversität, Gleichberechtigung und Schutz der Mitarbeiter

### Deutsches Arbeitsrecht/ UN-Menschenrechts- konvention

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

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

## Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

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

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

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

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

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

## Beschäftigung schwerbehinderter Menschen

Jeder private und öffentlich-rechtliche Arbeitgeber mit 20 oder mehr Arbeitsplätzen muss nach § 154 Absatz 1 SGB IX eine Mindestquote von 5% **schwerbehinderter Menschen** beschäftigen. Bei Arbeitgebern mit durchschnittlich weniger als 40 Arbeitsplätzen ist ein schwerbehinderter Mensch, bei weniger als 60 Arbeitsplätzen sind zwei schwerbehinderte Menschen zu beschäftigen. Zum einen unterliegt die WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH dieser gesetzlichen Bestimmung. Darüber hinaus unterliegt auch die WERTGRUND Immobilien AG eingeschränkt diesen Vorgaben. Bei einer Einzelbetrachtung der Gesellschaften ergeben sich folgende Quoten:

Bezogen auf 63 Mitarbeiter bei der WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH ergibt sich mit drei schwerbehinderten Mitarbeitern eine Quote von 4,76 %. Bei der WERTGRUND Immobilien AG ist im Berichtszeitraum ein schwerbehinderter Mitarbeiter beschäftigt. Bezogen auf 33 Mitarbeiter ergibt sich eine Quote von 3,03 %. Für beide Unternehmenseinheiten sind die abweichenden Vorgaben gem. § 154 Absatz SGB IX, Satz 3\* erfüllt. → **GdW-Arbeitshilfe 73 [PE 4]**

\* § 154 SGB IX - Einzelnorm ([gesetze-im-internet.de](http://gesetze-im-internet.de))

## Charta der Vielfalt

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

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

Von unseren 114 in Rödermark und München beschäftigten Mitarbeitern haben aktuell elf (2023: sechs) nach eigenen offengelegten Angaben einen Migrationshintergrund (9,6%; 2023: 6,5%).

# #5

## Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter

### Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung

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

In Rödermark und München können alle Mitarbeiter gemeinsam mit Kollegen an einem **gesundheitsorientierten Training** sowie **Sport- und Fitnessstunden** teilnehmen, die von erfahrenen Personaltrainern geleitet werden. Darüber hinaus haben die Kollegen in Rödermark die Möglichkeit, mit einem Firmenfitness-Pass (**Wellpass**) Zugang zu einer Vielzahl von Sport- und Wellnessangeboten, darunter Fitnessstudios, Yogastudios, Schwimmbäder und mehr zu erhalten.

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

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

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

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

### Offene Kommunikation und kontinuierliche Information

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

### Hinweisgeberschutz als Chance

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

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



## Interne Meldestelle

Die im Hinweisgeberschutzgesetz geforderte interne Meldestelle für Verstöße haben wir vorfristig bereits im Jahr 2020 als Linienfunktion eingerichtet und den Volljuristen Moritz Kaltschmid zum **Anti-Geldwäsche- und Compliance-Beauftragten** bestellt.

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

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

Aus diesem Grund haben wir im letzten Berichtsjahr bereits eine wertgrundweite Richtlinie zu Interessenkonflikten auf den Weg gebracht (vgl. *Kapitel 3.1: Governance und Transparenz für Investoren/Unternehmensebene, Seite 34*).

Die Implementierung eines Hinweisgeberportals konnte im März 2023 abgeschlossen und zur Nutzung für unser Unternehmen vollumfänglich freigeschaltet werden. Das **Whistleblower-Portal** ermöglicht es, Meldungen zu Compliance-relevanten Anlässen namentlich oder auch anonym zu melden. Der Vorteil dieses Portals ist, dass der Compliance-Beauftragte der WERTGRUND Fragen an die Hinweisgeber richten kann, ohne dass dessen Anonymität gefährdet ist.

## Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Detaillierte Informationen zu den auch unsere Mitarbeiter betreffenden gesetzlichen Vorgaben der **Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)** liefern wir ebenfalls im *Kapitel 3.1: Governance und Transparenz für Investoren/Unternehmensebene, Seite 35*. Aus unserer Geschäftstätigkeit, unseren Geschäftsbeziehungen und aus unseren Produkten und Dienstleistungen ergeben sich aktuell keine negativen Auswirkungen auf die Arbeitnehmerrechte, weil wir uns, wie eingangs erwähnt, vollumfänglich an klare gesetzliche Regelungen halten.

## 5.5 Fachkräftemangel und demografischer Wandel

### Ausbildung und Weiterbeschäftigung

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

Bereits seit 2004 bilden wir im Schnitt jährlich ein bis zwei Auszubildende aus.

Im Berichtsjahr hat die Personalstelle die Datenerhebung verbessert und die Interpretation der Berechnungsformel zur Übernahmequote gemäß GdW-Definition korrigiert. Dadurch ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Abweichung (vgl. → **GdW Arbeitshilfe 73 [PE 9]** Seite 61).

Gemäß → **GdW Arbeitshilfe 73 [PE 8]** lag unsere Ausbildungsquote wie im Vorjahr bei ca. 3,0 % (Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Beschäftigten).

Studierende wiederum, z. B. der Fachrichtungen (Immobilien-) Ökonomie oder Betriebswirtschaft, können als Praktikanten, Werkstudenten oder nach erfolgreich abgeschlossenem Studium (Bachelor, Master, Diplom) bei uns ins Berufsleben starten. Seit diesem Berichtsjahr bieten wir auch Duale Studienplätze, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, an.

Von der **unabhängigen Arbeitgeber-Bewertungsplattform** kununu erhielten wir im Jahr 2024 erneut das **Top Company-Siegel** als Prädikat für unsere nachgewiesene Fähigkeit, ein motivierendes und unterstützendes Arbeitsumfeld zu schaffen. Damit gehören wir zu den beliebtesten 5 % der Arbeitgeber auf der Plattform (DACH).

### Qualifizierung und Fortbildung

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

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

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

# Top 2024 Company



**kununu**

2023  
Company



**nu<sup>xx</sup>**

2022  
Company



**nu<sup>xx</sup>**

# #6

## Mietereinbindung und soziales Engagement





## 6.1 Zufriedene Mieter

## 6.2 Spenden und Sponsoring

## 6.3 Soziale Projekte

Wir betreuen im Bestand derzeit mehr als 7.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten und halten über 1.400 Einheiten in der WEG-Verwaltung. Dementsprechend hat unser Kerngeschäft –

## Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsschichten

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

### Kriterien und Kennzahlen in diesem Kapitel:

#### DNK

[7 Kontrolle]

[9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]

[10 Innovations- und Produktmanagement]

[18 Gemeinwesen]

#### GRI-SRS\*

(zu DNK-Leistungsindikator 18)

[201-1] Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

\* Erläuterungen zu diesen im DNK hinterlegten GRI-SRS-Indikatoren finden sich in Kapitel 7.4: Zahlen und Fakten/Übersicht Kennziffern GRI, Seite 84 ff.

#### GdW-Arbeitshilfe 73

Vermietungsquote [MB 3]

Durchschnittsmiete im Bestand [MB 4]

Durchschnittsmiete bei Erstvermietung [MB 5]

Durchschnittliche [MB 8]

Mietvertragsdauer

Mieterfluktuation [MB 9]



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



## Vermietungsquote [%]

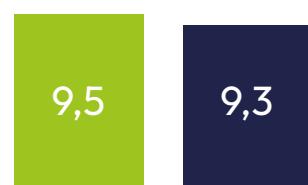
[GdW MB 3]



2023 2024

## Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren\*

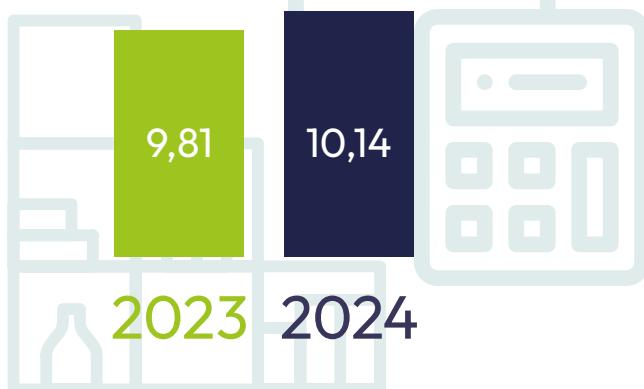
[GdW MB 8]



2023 2024

## Durchschnittsmiete im Bestand [€/m<sup>2</sup>/M]

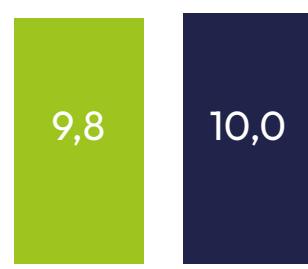
[GdW MB 4]



2023 2024

## Mieterfluktuation [%]

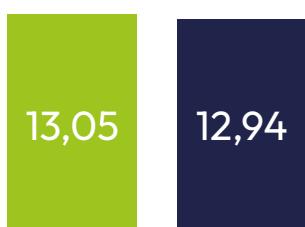
[GdW MB 9]



2023 2024

## Durchschnittsmiete bei Erstvermietung [€/m<sup>2</sup>/M]\*

[GdW MB 5]



2023 2024

## Geförderter Wohnungsbau [%]\*

\* über das gesamte Portfolio



2023 2024

\* abhängig vom Standort und der Anzahl der geförderten Einheiten

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

WERTGRUND betreut derzeit im Bestand fast 7.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne WEG-Verwaltung). → **GdW-Arbeitshilfe 73 [MB1]** Dementsprechend hat das Kerngeschäft – die Bereitstellung von Wohnraum – vielfältige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld der jeweiligen Objekte. Durch Modernisierungs- und (energetische) Sanierungsmaßnahmen, durch Nachverdichtung und Umwandlung in unseren Beständen sowie über Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen gestalten wir aktiv Nachbarschaften und schaffen attraktive Räume für die Bewohner und die Allgemeinheit.

## 6.1 Zufriedene Mieter

### Sozial stabile Quartiere mit zufriedenen Mieter

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

Als eher kleiner Anbieter, mit überwiegend einzelnen Bestandsobjekten in einer Straße oder einem Wohnviertel, haben wir gleichwohl nicht immer die gestalterischen Möglichkeiten vor Ort, um Entscheidendes zu bewirken. Nur bei eigenen Projektentwicklungen bzw. größeren Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, auch das Projektumfeld maßgeblich mit zu gestalten.

Seit 2016 erweitern wir unsere Strategie um die Kompetenz „**Spezialisierte Projektentwicklung für preisgünstigen und geförderten Mietwohnungsneubau**“. Im Berichtsjahr wurde aufgrund der Marktlage nur eine Projektentwicklung bzw. Neubaumaßnahme mit 44 frei finanzierten Wohneinheiten beurkundet, sodass der Bestand an geförderten, preisreduzierten, preisgedämpften oder sozialgebundenen Wohneinheiten nicht aktiv ausgebaut werden konnte.

Allerdings konnte der letzte Bauabschnitt einer größeren Projektentwicklung mit 38 geförderten Wohneinheiten sowie eine kleine Projektentwicklung mit 45 freifinanzierten Wohneinheiten in den Fondsbestand übernommen werden.

### Mieterbefragung

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen, Erwartungen und Anforderungen unserer Stakeholder gerecht zu werden, werden wir im Berichtsjahr 2025 eine quantitative Mieterbefragung durchführen. Wir möchten die **Zufriedenheit unserer Mieter** systematisch erfassen und **fundiert analysieren**. Dabei vertrauen wir auf die Expertise eines erfahrenen und seit vielen Jahren am deutschen Markt etablierten Dienstleisters. Nur in diesem direkten Dialog mit einer unserer wichtigsten Stakeholder-Gruppen erhalten wir jene wertvollen – im operativen Alltag häufig ungehörten – Rückmeldungen, die helfen, Verbesserungspotenziale zu identifizieren, entsprechende Maßnahmen an den relevanten Stellen einzuleiten und die **Qualität unseres Handelns zu verbessern**.

### Bearbeitung von Beschwerden

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

## Persönliche Beratung vor Ort

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

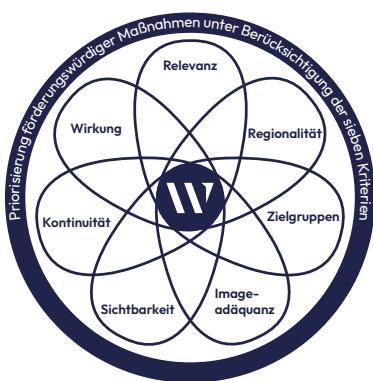
- Unterstützung von Mietern, deren Wohnungen **barrierefrei umgebaut** werden müssen
- Vermeidung von Kündigungen und Räumungen durch **Mietschuldnerberatung** bei Zahlungsrückständen. Der Umgang mit diesem Thema ist bei WERTGRUND noch nicht institutionalisiert, aber als wichtiges Thema in der Verwaltung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

## 6.2 Spenden und Sponsoring

Zu den Themen **Spenden, Sponsoring und Unterstützung des Gemeinwesens** erfolgte die **Unterstützung sozialer Vereine, Projekte und Initiativen** bisher einzelfallbezogen. Wie im vergangenen Jahr gab es zu Weihnachten 2024 wieder für alle WERTGRUND-Mitarbeiter sowie ausgewählte Kunden ein Jahreslos der „Aktion Mensch“.

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

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



## 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**. Darauf hinaus sollen die Mitarbeiter motiviert werden, sich mit den Objekten, den Mieter sowie dem Umfeld zu identifizieren und die Zusammenarbeit aus den verschiedenen Abteilungen zu initiieren und zu verbessern.

## Drei Förderbereiche

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

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

Als Rahmen der Zielsetzung wurde zunächst vereinbart, jedes Jahr zwei Projekte mit Einbezug der Mitarbeiter/Mieter (Volunteering) sowie bis zu drei Projekte finanziell mit einem

## Förderung akademischer Nachhaltigkeitsarbeit



Technische Universität München

jeweiligen Jahresbudget von ca. 5.000 Euro zu fördern. → **GdW-Arbeitshilfe 73 [QM 2]**  
Im vergangenen Berichtsjahr konnten wir noch keine Volunteering Projekte identifizieren und umsetzen.

Bereits im Berichtsjahr 2022 hatten wir begonnen, den **Cluster Sustainable Real Estate** der Technischen Universität München (TUM) – eine akademische Plattform, die zukunftsorientiertes Wissen generiert und eine fundierte und verantwortungsbewusste Praxis in der Immobilienwirtschaft fördert – mit einem jährlichen Zuschuss zu unterstützen. Die Schwerpunktfelder umfassen Sustainable Real Estate, Integral Development Concepts, Digitalization and Sharing Economy sowie Social Responsibility and Governance (d.h. nachhaltige Immobilien, integrale Entwicklungskonzepte, Digitalisierung und teilende Wirtschaft sowie soziale Verantwortung und Unternehmensführung). Diese finanzielle Unterstützung wurde auch im Berichtsjahr fortgeführt. → **GdW-Arbeitshilfe 73 [QM 2]**

## 6.3 Soziale Projekte

### Schaffung von Wohnraum durch Nutzungsänderung

Seit Jahren werden in Deutschland zu wenige Wohnungen neu gebaut. Dadurch verschärft sich die Wohnungskrise immer weiter: Die Zahl neu gebauter Wohnungen sank 2024 auf rund 260.000 Einheiten. Die von der Bundesregierung angestrebte Marke von 400.000 Wohnungen, die SPD, Grüne und FDP einst in ihrem Koalitionsvertrag festhielten, wurde erneut weit verfehlt.

Laut einer bulwiengesa-Studie verzögert sich durch die Marktlage und die Verschiebungen auf dem Immobilienmarkt zudem die Fertigstellung von mehr als 220.000 Wohnungen ([www.immobilienscout24.de/studie-wohnungsdevelopments-in-deutschland-14052024](http://www.immobilienscout24.de/studie-wohnungsdevelopments-in-deutschland-14052024)).

Auch das Transaktionsgeschehen der WERTGRUND wurde dadurch im Berichtsjahr stark beeinflusst – mit entsprechenden Auswirkungen auf das organische Wachstum des Unternehmens. Diesem Trend zum Trotz haben wir mit der **Umwidmung und Entwicklung von ungenutzten, leerstehenden Gewerbegebäuden** in unseren betreuten Beständen begonnen.

Unser (Pilot-) Objekt in Aachen wies einen hohen gewerblichen Leerstand auf – im ersten Obergeschoss. Dieses soll daher **zu Wohnzwecken umgenutzt** werden, sodass zwölf möblierte Appartements mit einer Wohnfläche von 18 bis 30 m<sup>2</sup> entstehen werden. Die Baugenehmigung wurde nach fast dreijähriger Planungs- und Genehmigungsphase im Februar 2023 erteilt. Im Berichtsjahr konnten wir nun mit dem Ausbau der Wohnungen beginnen. Gleichzeitig wurden die leerstehenden Gewerbegebäude im Erdgeschoss zum weiteren gewerblichen Ausbau entkernt. Die Fertigstellung und Abnahme der Baumaßnahmen im ersten Obergeschoss wird zum Ende des ersten Quartals 2025 erfolgen.

Dieses Modellprojekt werden wir auch im kommenden Jahr (2025) an einem weiteren Standort mit ebenfalls gewerblichen Flächen im ersten Obergeschoss fortsetzen. Auch in diesem Objekt besteht bereits ein hoher Leerstand, weitere Mietverträge laufen kurzfristig aus und der renovierungsbedürftige Zustand der Mietflächen erfordert unser Handeln. Das Fondsmanagement hat sich für eine Umwidmung entschieden und bietet den bestehenden Gewerbebetrieben, überwiegend im medizinischen Bereich, Ersatzflächen im Erdgeschoss zur Anmietung an. Diese ebenso zugänglichen Flächen werden den gewerblichen Nutzern eine Aufwertung des Standorts bieten und bei den bestehenden Mietern wird durch die Vermeidung von Publikumsverkehr im Gebäude ein verbessertes Sicherheitsgefühl entstehen.

Neben der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, können wir darüber hinaus im Sinnen unserer Investoren das Wertschöpfungspotenzial der Immobilie noch umfassender ausschöpfen.

## Migration

Mit Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine hatten wir in unserem Objekt Venloer Straße **Wohnungen für ukrainische Flüchtlinge bereitgestellt**. Insgesamt wurden zehn sanierte und renovierte Wohnungen an die Stadt Köln vermietet. Die Mietverträge liefen bis Ende 2022 und wurden mit Ausnahme der Heiz- und Betriebskosten mietfrei zur Verfügung gestellt. Um das Sondervermögen und die Anleger nicht zu belasten, wurden die entgangenen Mieteinnahmen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft erstattet.

Mehrere Mitarbeiter sowie unsere ortsansässigen Service-Techniker haben die Wohnungen in mehrtägiger Arbeit möbliert und mit Küchen ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Wohnungen für die Nutzung mit bis zu vier Personen mit der erforderlichen Grundausstattung eingerichtet. Die Kosten für die Möblierung hat die WERTGRUND Immobilien AG übernommen.

Unser soziales Engagement sowie das Entgegenkommen gegenüber der Stadt wurden leider nach Auslaufen der Mietverträge mit der Stadt nicht gewürdigt. Unsere Verwaltung, aber auch die ukrainischen Bewohner, haben von der Stadt keinerlei Unterstützung erhalten, um eine Umstellung der Mietverträge sowie die weiteren Mietzahlungen sicherzustellen.

In den letzten beiden Berichtsjahren 2023 und 2024 hat sich unsere Verwaltung nun bemüht, zunächst die erforderlichen Informationen über die Bewohner zu erhalten, um diese erstmals direkt kontaktieren und Mietvertragsverhandlungen – unter Berücksichtigung der Sprachbarrieren – führen zu können. Dabei war bereits in den Verhandlungen mit der Stadt vorgesehen, dass die ukrainischen Flüchtlinge perspektivisch als Mietparteien in die vorhandenen Verträge eintreten. Zum Jahresende 2024 konnten nun acht der ehemals zehn Verträge umgewandelt werden, die beiden übrigen Einheiten wurden leer vorgefunden und in die reguläre Vermietung zurückgeführt.

## Wohngruppe für Bedürftige

Hallo Nachbar,  
**DANKE SCHÖN**



Im Februar des Berichtsjahres 2023 konnten wir mit dem Abschluss eines Mietvertrages mit einer gemeinnützigen Gesellschaft eine 3-Zimmer-Wohnung in einem Neubauprojekt aus unseren Beständen als „**Wohngruppe**“ vermieten. Auch im Berichtsjahr 2024 diente die Wohngruppe pflegebedürftigen Personen oder Personen mit geistiger Behinderung als Wohnraum. Die mietvertraglichen Vereinbarungen sehen weiterhin eine langfristige Nutzung und planmäßige Verlängerungen der Vertragsvereinbarungen vor.

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

Im Berichtsjahr 2024 hat der Verein in unserem COLORIA weiterhin ein Ladenlokal im Erdgeschoss genutzt, um den Be- und Anwohnern des Viertels einen Gemeinschaftsraum bereitzustellen zu können.

Gemeinsam mit Bickendorfer Initiativen, dem Jugendmigrationsdienst und der BerMico (Beratung und Mietcoaching, ein Angebot des SKM Köln [Sozialdienst Katholischer Männer]) gestaltet das Team von „**Hallo Nachbar, DANKE SCHÖN**“ hier einen Ort für Begegnung und Beratung. Neben offenen Treffs, werden insbesondere Beratungen für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte und zum Mietcoaching angeboten. Darüber hinaus gibt es Förderangebote in verschiedenen Schulfächern und einen Nachbarschaftsgarten in der Nähe. Zusätzlich werden regelmäßige Aktionen z. B. Workshops zu Themen wie Upcycling, Wildkräuter und Logogestaltung angeboten.

# #7

## Zahlen und Fakten





**7.1 Über diesen Bericht****7.2 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex****7.3 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73****7.4 Übersicht Kennziffern GRI****7.5 Glossar**

## 7.1 Über diesen Bericht

### Berichtszeitraum und Berichtsgrenzen

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

Unseren Bericht für das Jahr 2024 veröffentlichen wir zum dritten Mal in neuer Struktur und in dem im Jahr 2024 neu eingeführten Erscheinungsbild. Die Darstellung in der Reihenfolge der Systematik der 20 DNK-Kriterien haben wir zugunsten einer lesefreundlicheren und Redundanzen vermeidenden Gliederung überarbeitet.

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

Alle etablierten Kennzahlen erheben und veröffentlichen wir auch weiterhin.

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen beruhen auf der Datenbasis des vorangegangenen Geschäftsjahres zum Stichtag 31. Dezember 2024 und gelten für die gesamte WERTGRUND Immobilien AG. Die Aktivitäten der Konzerngesellschaften wurden in die Berichterstattung integriert. Sollten Kennzahlen Besonderheiten hinsichtlich Berichtstiefe und -umfang aufweisen, sind diese erläutert. Aus Transparenz- und Vergleichsgründen beziehen wir, wann immer es möglich und sinnvoll ist, die im vorangegangenen Bericht angegeben 2023er-Werte nochmals mit ein.

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

### Berichtsinhalte

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

Die finanziellen Angaben zu unserem Unternehmen entstammen, soweit nicht anders angegeben, dem Geschäftsbericht des Jahres 2024. Die nicht-finanziellen Informationen beinhalten ökologische und gesellschaftlich-soziale Aspekte, die ergänzend über Best-Practice-Beispiele veranschaulicht werden.

## Berichtsstandards

Mit der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit den dort definierten sechs wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitsperspektiven existieren hilfreiche Rahmenwerke für Wohnungsunternehmen. Die Systematik beider Standards liefert für uns als mittelständisches Wohnungsunternehmen mit lokaler Verankerung passende Reporting-Instrumente.

Darüber hinaus sind die wesentlichsten Indikatoren der Global Reporting Initiative beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex hinterlegt. Beide wenden wir an und werden die (nach 2019 bis 2023) nunmehr sechste DNK-Erklärung abgeben.

Beide Rahmenwerke sind nicht in allen Fällen deckungsgleich, d. h. nicht jedem DNK-Kriterium sind entsprechende GdW-Leistungsindikatoren zuzuordnen. Umgekehrt ist nicht jede GdW-Kennzahl einem DNK-Kriterium thematisch zuzuordnen.

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

*In diesem Nachhaltigkeitsbericht haben wir alle Indikatoren auf den Seiten 82/83 (GdW) sowie – gegliedert nach den Berichtskapiteln – auf den Seiten 84-93 (DNK/Global Reporting Initiative-Sustainable Reporting Standards [GRI-SRS]) übersichtlich dargestellt.*

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

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

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

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

## Erhebungsmethodik

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

## 7.2 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex (wohnswirtschaftliche Ergänzung)

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	ab Seite(n)
<b>[1] Strategie</b> Strategische Analyse und Maßnahmen	Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.	14
<b>[2] Strategie</b> Wesentlichkeit	Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.	14
<b>[3] Strategie</b> Ziele	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.	14
<b>[4] Strategie</b> Tiefe der Wertschöpfungskette	Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.	6   44
<b>[5] Prozessmanagement</b> Verantwortung	Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.	14   30
<b>[6] Prozessmanagement</b> Regeln und Prozesse	Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.	6   14   30
<b>[7] Prozessmanagement</b> Kontrolle	Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.	14   30   70
<b>[8] Prozessmanagement</b> Anreizsysteme	Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.	60
<b>[9] Prozessmanagement</b> Beteiligung von Anspruchsgruppen	Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.	14   30   60   70
<b>[10] Prozessmanagement</b> Innovations- und Produktmanagement	Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.	30   44   70
<b>[11] Umwelt</b> Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.	44

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	ab Seite(n)
<b>[12] Umwelt Ressourcenmanagement</b>	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.	44
<b>[13] Umwelt Klimarelevante Emissionen</b>	Das Unternehmen legt die Treibhausgas (THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.	44
<b>[14] Gesellschaft Arbeitnehmerrechte</b>	Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.	60
<b>[15] Gesellschaft Chancengleichheit</b>	Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.	60
<b>[16] Gesellschaft Qualifizierung</b>	Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.	60
<b>[17] Gesellschaft Menschenrechte</b>	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.	44
<b>[18] Gesellschaft Gemeinwesen</b>	Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.	6   70
<b>[19] Gesellschaft Politische Einflussnahme</b>	Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.	30
<b>[20] Gesellschaft Gesetzeskonformes Verhalten</b>	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.	14   30

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

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

## 7.3 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Seiten
<b>1</b>	<b>Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“</b>			
EF 1	<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	2024: 17,31% 2023: 9,98 %		7
EF 2	<b>Eigenmittelrentabilität</b>	2024: 21,08 % 2023: 11,93 %		7
EF 4	<b>Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	2024: 15,849 Mio. € 2023: 14,524 Mio. €	Gebühren aus Fondsverwaltung, Transaktionen, Hausverwaltung und Vermietung, evtl. Performance Fees; inkl. Gewerbe- flächen	7
EF 6	<b>Eigenmittelquote</b>	2024: 82,12 % 2023: 83,65 %		7
EF 12	<b>Net Asset Value</b>	2024: 1,158 Mrd. € 2023: 1,240 Mrd. €		7
<b>2</b>	<b>Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“</b>			
MB 1	<b>Vermietete eigene Wohnungen</b>	2024: 6.868 2023: 6.960		45
MB 3	<b>Vermietungsquote</b>	2024: 95,21% 2023: 92,46 %		71
MB 4	<b>Durchschnittsmiete im Bestand</b>	2024: 10,14 €/m <sup>2</sup> /M 2023: 9,81 €/m <sup>2</sup> /M		71
MB 5	<b>Durchschnittsmiete bei Erstvermietung</b>	2024: 12,94 €/m <sup>2</sup> /M 2023: 13,05 €/m <sup>2</sup> /M	abhängig vom Standort und der Anzahl der geförderten Einheiten	71
MB 8	<b>Durchschnittliche Mietvertragsdauer</b>	2024: 9,3 Jahre 2023: 9,5 Jahre	Hintergrund der Senkung: Übernahme zahlreicher Neubauten mit entsprechend kurzen Mietvertragslaufzeiten	71
MB 9	<b>Mieterfluktuation</b>	2024: 10,0 % 2023: 9,8 %		71
<b>3</b>	<b>Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“</b>			
BM 3	<b>Anteil seit 1990 energetisch teil- bzw. vollsanierter Wohnungen</b>	2024: 78 % 2023: 77 %	ohne Neubau und Ankauf	45
BM 5/6	<b>Energieintensität des Gebäudebestands</b>	2024: 81,4 kWh/m <sup>2</sup> a 2023: 85,1 kWh/m <sup>2</sup> a	nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	45
BM 8/9	<b>CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand</b>	2024: 14,04 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a 2023: 14,61 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	45
BM 10	<b>Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand</b>	2024: 26,66 % 2023: 21,55 %		45
<b>4</b>	<b>Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“</b>			
PE 1	<b>Anzahl der Mitarbeiter</b>	2024: 114 2023: 93		7

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Seiten
PE 2	<b>Altersstruktur der Mitarbeiter</b>	2024: unter 30 Jahre: 28,1% bis 50 Jahre: 37,7% über 50 Jahre: 34,2%  2023: unter 30 Jahre: 23,66% bis 50 Jahre: 40,86% über 50 Jahre: 35,48%		61
PE 3	<b>Anteil weibl./männl. Mitarbeiter</b>	2024: 58 % weibl. 42 % männl.  2023: 62 % weibl. 38 % männl.		61
PE 4	<b>Anteil Mitarbeiter mit Behinderung</b>	2024: 3,51%  2023: 3,85 %		61
PE 5	<b>Qualifikationsstruktur der Belegschaft</b>	2024: technisch: 7,02% kaufmännisch: 92,98%  2023: technisch: 6,45% kaufmännisch: 93,55 %		61
PE 8	<b>Ausbildungsquote</b>	2024: ca. 3,0 %  2023: ca. 3,0 %		68
PE 9	<b>Übernahmemequote</b>	2024: 100 %  2023: ohne Berechnung		61
PE 10	<b>Weiterbildungsintensität</b>	2024: 15,7 h/MA  2023: 5,2 h/MA	Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.	61
PE 11	<b>Abwesenheitsquote</b>	2024: 5,5 %  2023: 3,7 %	erkrankungsbedingt/ in Abwesenheitsstunden	61
5	<b>Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“</b>			
QM 2	<b>Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften</b>	2024: 25.000. €  2023: ca. 6.000 €		74
6	<b>Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“</b>			
GP 1	<b>Heizenergieverbrauch des Unternehmens</b>	Aufgrund fehlender Relevanz berichten wir diese Werte seit dem Berichtsjahr 2022 nicht mehr. Diese werden jedoch zu internen Steuerungszwecken weiterhin erhoben.		
GP 2	<b>Heizenergieintensität des Unternehmens</b>			
GP 4	<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens</b>	Relevant ist nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigenen Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.		
GP 5	<b>CO<sub>2</sub>-Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens</b>			

## 7.4 Übersicht Kennziffern GRI

### Kapitel 1

Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikatoren 6 und 18]

- SRS-102-16** Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation
- SRS-201-1** Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

### Kapitel 2

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

- SRS-102-16** Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation
- SRS-102-44** Wichtige Themen und Anliegen von Anspruchsgruppen

### Kapitel 3

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

- SRS-102-16** Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation
- SRS-102-44** Wichtige Themen und Anliegen
- [G4-FS 11]** Auswahlprüfung von Finanzanlagen nach Umwelt- und Sozialfaktoren
- SRS-205-1** Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten

Korruptionsrisiken wurden im Rahmen einer allgemeinen Risikobetrachtung analysiert. Im Berichtsjahr 2023 wurde erstmals mit einer Risikoanalyse begonnen, um möglichst präventiv Leistungsbereiche mit erhöhtem Risiko für Interessenskonflikte zu identifizieren. In der Verwaltung sowie in anderen Bereichen wurden die Prozesse so optimiert, dass die Hürden für kriminelle Handlungen besonders hoch sind. Die Prozess-standards werden laufend einem Controlling auf Erfüllung gegenüber den betreuten Investmentvermögen unterzogen. WERTGRUND hat eine eigene Richtlinie zu Interessenkonflikten eingeführt, um zu vermeiden, dass sachfremde Interessen die Geschäftstätigkeit beeinflussen. Die jeweils relevanten Mitarbeiter wurden auf die Einhaltung der ethischen Standards verpflichtet, die in mehreren internen Regelwerken und Arbeitsanweisungen niedergeschrieben sind. Es wurde ein Hinweisgeber-Portal eingerichtet, eine Richtlinie zu Zuwendungen eingeführt sowie der Werte- und Verhaltenskodex und die Führungsgrundsätze erarbeitet.

#### **SRS-205-3** Korruptionsvorfälle

Im Berichtsjahr wurden keine Korruptionsfälle oder andere Vorteilsnahmen bekannt.

#### **SRS-415-1** Parteispenden

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

#### **SRS-419-1** Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Es lagen keine relevanten Fälle in der Berichtsperiode 2024 vor.

### Kapitel 4

Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikatoren 11 – 12]

#### **SRS-301-1** Eingesetzte Materialien

Unter Bezug auf die Branchenergänzung zum DNK, Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen berichten wir diesen Indikator nicht. Eine Erhebung von Materialverbräuchen findet zwar statt, ist aber für uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen im Vergleich zum produzierenden Gewerbe von untergeordneter Bedeutung. Dennoch erarbeiten wir derzeit die für uns wesentlichen Bewertungskriterien des nachhaltigen Bauens im Bestand. Die Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und auch sozialer Aspekte soll unser Handeln zukünftig noch transparenter, messbarer und überprüfbarer machen.

### SRS-302-1 Energieverbrauch

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

Wenn die Angaben des jeweiligen Versorgers bei Redaktionsschluss noch nicht vorlagen, haben wir bei einigen Objekten abweichende Betrachtungszeiträume zugrunde gelegt (z. B. 1.2.2024 bis 31.1.2025) oder Verbräuche hochgerechnet, falls uns Angaben fehlten.

Bei Objekten mit Ölheizung haben wir die aktuellsten Werte gem. Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zur Umrechnung in kWh verwendet (1 Liter = 9,94 kWh; bis 2021: 9,8 kWh gemäß Umweltbundesamt).

Die Objekte mit Gasthermen wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da die Wärmeabrechnung des Versorgers direkt mit den Mietern erfolgt und uns für diese Wohnungen keine Verbrauchsdaten vorliegen. Dies betrifft jedoch nur ca. 5,4 % der vermieteten Flächen (2023: 5,1%).

Insgesamt wurden 1.680.616 kWh Allgemeinstrom, davon 67,2% CO<sub>2</sub>-neutral (2023: 1.980.517 kWh, davon 63,5% CO<sub>2</sub>-neutral) und 35.474.831 kWh Heizwärme verbraucht (2023: 33.265.720 kWh). Der Anteil der vorwiegend mit Öl oder Gas beheizten Flächen (Scope 1) lag nach einer Bereinigung unserer Versorgerinformationen bei 41,6% (2023: 42,9%). 58,4% wurden somit überwiegend mit Fernwärme versorgt (2023: 51,6%), davon wiederum wurden 5,5% der Flächen CO<sub>2</sub>-neutral beliefert. Von den mit Öl oder Gas beheizten Flächen wiederum verfügten nur noch 2,4% über eine Ölheizung (2023: 2,6%).

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

### Mobilität (Fuhrpark und Geschäftsreisen)

Zurückgelegte Wegstrecken:

- 33 Fuhrpark-Fahrzeuge (2023: 24): ca. 431.045 km (2023: ca. 390.962 km)
- Flugzeug: 93.040 km (2023: 81.030 km)
- Deutsche Bahn: 89.690 km (2023: 83.600 km)
- Mietwagen: 6.720 km (2023: 3.790 km)

### Unternehmen

Im Rahmen der Änderung unserer zukünftigen Strategie hatten wir bereits im Berichtsjahr 2021 diesen Aspekt neu bewertet und berichten diesen Indikator aufgrund fehlender Wesentlichkeit nicht. Eine Datenerhebung findet zwar statt, wird aber ausschließlich als interne Steuerungsgröße verwendet.

### SRS-302-4 Verringerung des Energieverbrauchs

Die seinerzeit durch die Corona-Pandemie ausgelöste verstärkte Nutzung von Homeoffice statt Büro hat sowohl bei Mitarbeitern als auch Mietern im Jahr 2024 weiter leicht abgenommen. Zwar ersetzen virtuelle Meetings nach wie vor viele Dienstreisen und geschäftsbedingte Wegstrecken, aber insgesamt nehmen diese wieder deutlich zu. Durch sind die ermittelten und nachstehend genannten Werte zu Reduktionen (ggf. auch Erhöhungen) im Mehrjahresvergleich zu relativieren.

### Gebäudebestand

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

## 7.4 Übersicht Kennziffern GRI

Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestandes\* ist um 3,7 kWh/m<sup>2</sup> a von 85,1 kWh/m<sup>2</sup> a auf 81,4 kWh/m<sup>2</sup> a gesunken.

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

### Mobilität (Fuhrpark und Geschäftsreisen)

Mehr- bzw. Minderkilometer:

- 33 Fuhrpark-Fahrzeuge: + 40.083 km (+ 10,3%)
- Flugzeug: + 12.010 km (+ 14,8%)
- Deutsche Bahn: + 6.090 km (+ 7,3%)
- Mietwagen: + 2.930 km (+ 77,3%)

Neben den erneut langandauernden Bahnstreiks in der Berichtsperiode hat auch das personelle Wachstum und der Ausbau des Fuhrparks (+ neun Fahrzeuge) zu einer erhöhten Nutzung aller Verkehrsmittel geführt.

Betrachtet man die Laufleistungsintensität, verzeichnen wir im Vergleich zum Vorjahr dennoch einen Rückgang von 16.290 km/Fahrzeug auf 13.062 km/Fahrzeug (- 19,8%). Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass der Ausbau des Fuhrparks fortlaufend innerhalb des Berichtsjahres stattgefunden hat und keine stichtagsgenaue Abgrenzung erfolgte (vgl. Firmenwagen: verbesserte Verbrauchsdatenerfassung, Seite 55).

### Unternehmen

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

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

### SRS-303-3 Wasserentnahme

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

Insgesamt haben unsere Mieter in allen Objekten zusammengerechnet ca. 407.000 cbm Wasser verbraucht (2023: 409.000 cbm). Zu beachten ist, dass aufgrund von Bestandsveränderungen durch An- und Verkäufe sowie Neubaumaßnahmen die Veränderungen der absoluten Werte nur eingeschränkt aussagekräftig sind. Da auch die Erhebung der exakten Mieterzahl zum Bilanzstichtag 31.12. mit Unsicherheiten behaftet ist, verzichten wir auf eine Darstellung des Wasserverbrauchs pro Mieter.

### SRS-306-2 Abfall

Rahmenverträge mit berechtigten und/oder zertifizierten Entsorgungsfirmen (z. B. Stadtreinigung als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger) stellen nach deutschem Recht die umweltgerechte Entsorgung haushaltsüblicher und regelmäßig anfallender Abfälle sicher. Wir erfassen objekt- und abfallartbezogen die maximal mögliche Abfall-

menge über die Anzahl der Tonnen, multipliziert mit dem Fassungsvermögen in Litern und dem Leerungsrhythmus. Allerdings berichten wir hierzu keine Werte, da uns die Gewichtsdaten des Abfalls der Mieter sowie der Verwaltung nicht vorliegen und es sich insofern um rein theoretische Größen mit wenig Aussagekraft handelt. Die Mülltrennung wird bei WERTGRUND bereits seit vielen Jahren auch durch entsprechende Aufklärungsarbeit bei Mieter und Mitarbeitern kontinuierlich optimiert.

### Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikator 13]:

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

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

Betrachtet wurden von uns folglich die jährlichen Energieverbräuche unserer Unternehmensstandorte und unserer Objekte mit Öl- und Gasheizungen sowie des Fuhrparks. Bezugsgröße ist im ersten Fall die (Wohn-) Fläche, die gleichzeitig auch die wohnswirtschaftliche Kenngröße für die Betriebskosten ist. Die jeweils genutzten Energieträger wurden mit ihren spezifischen CO<sub>2</sub>-Faktoren bewertet, z. B.:

- bei leichtem Heizöl ergibt sich ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 0,2676 kg CO<sub>2</sub> /kWh
- bei Erdgas ergibt sich ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von: 0,20088 kg CO<sub>2</sub> /kWh

(Quelle: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 [Emissionsberichterstattungsverordnung 2030 – EBeV 2030], entsprechende Umrechnungen)

Ausweislich der vom Rahmenvertraglich gebundenen Versorger vorgelegten Zertifikate wurden unsere nicht ans Fernwärmennetz angeschlossenen Objekte sukzessive ab dem 1. November 2019 mit Auslaufen der alten Versorgungsverträge auf eine CO<sub>2</sub>-freie Warmwasser- und Wärmeversorgung (CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas) umgestellt.

Änderungen in den Berechnungsansätzen, insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Zertifikaten, haben dazu geführt, dass nun für den aktuellen Berichtszeitraum Emissionen anzusetzen waren und keine CO<sub>2</sub>-neutralen Versorgungseinheiten im Wärmebezug mehr vorhanden sind.

Nicht berücksichtigt wurden Einheiten mit Gasthermen, da in diesen Fällen die Wärmeabrechnung des Versorgers direkt mit den Mieter erfolgt. Somit liegen uns keine Daten zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vor.

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

#### **CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand aus Öl- oder Erdgasheizungen**

Insgesamt verursachten die so versorgten Gebäude 3.139 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr (2023: 3.096 Tonnen CO<sub>2</sub>).

#### **CO<sub>2</sub>-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 Fernwärmennetz angeschlossen und wird unter Scope 2 berichtet.

#### **Fuhrpark**

Basierend auf den fahrzeugspezifisch gem. EU-Vorgaben (g/km) angegebenen CO<sub>2</sub>-Emissionen haben unsere Fahrzeuge 58,8 Tonnen CO<sub>2</sub> verursacht (2023: 50,4 Tonnen CO<sub>2</sub>). Bei einer Betrachtung auf Fahrzeugebene (Intensität, vgl. SRS-302-4 Ver-ringerung des Energieverbrauchs: Mobilität, Seite 86) konnten die Emissionen von 2.100 kg CO<sub>2</sub>/Fahrzeug auf 1.782 kg CO<sub>2</sub>/Fahrzeug gesenkt werden (Berücksichtigung auch der Hybrid- und Vollelektrischen Fahrzeuge).

## 7.4 Übersicht Kennziffern GRI

Weitere Prozessemisionen entstehen bei der WERTGRUND nicht. In unsere Berechnungen wurden außer CO<sub>2</sub> keine weiteren Gase oder biogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen einbezogen. Dies gilt ebenso für die weiteren THG-Emissionen nach Scope 2 und Scope 3.

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

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

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

Die jeweilige Art der Wärmelieferung wurde mit ihren spezifischen CO<sub>2</sub>-Faktoren bewertet. Die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen aus unserem Bezug von Allgemeinstrom haben wir die Angaben des Umweltbundesamtes (UBA) verwendet. Hier liegt der Prognose-Wert für den deutschen Strommix für 2024 bei 0,363 kg CO<sub>2</sub> /kWh. Eine Abfrage aller Tarife inkl. der spezifischen CO<sub>2</sub>-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 erst im Folgejahr entweder bestätigt oder nach unten wie oben korrigiert wird, wenn dem UBA aktuelle Erkenntnisse und Zahlen vorliegen. Im Berichtsjahr führten der höhere Anteil erneuerbarer Energien, eine Verminderung des Stromverbrauchs infolge der wirtschaftlichen Stagnation sowie ein Stromimportüberschuss zur Senkung der spezifischen Emissionsfaktoren.

Im Sinne der Kontinuität haben wir die Vorjahres-Vergleichswerte jedoch nicht nachträglich verändert bzw. neu berechnet. Für den Allgemeinstrom in unseren Beständen kam im Berichtsjahr teilweise schon ab dem 1.11.2019 klimaneutraler Strom zum Einsatz.

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

### CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand aus Allgemeinstrom- und Fernwärmebezug

Der Anteil der Fernwärme für unsere Bestände betrug 58,4 % (2023: 51,6 %). Zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden die spezifischen CO<sub>2</sub>-Faktoren der Versorger herangezogen, die diese Faktoren in ihren Abrechnungen angeben müssen. Änderungen in deren Berechnungsansätzen, insbesondere bei der Verwendung von Zertifikaten, haben im Berichtszeitraum zu abweichenden, deutlich höheren Emissionsfaktoren geführt. Dies führt u. a. auch dazu, dass kaum noch CO<sub>2</sub>-neutrale Versorgungseinheiten im Wärmebezug vorhanden sind (2024: 5,5 % bzw. 1.174.293 kWh).

Insgesamt verursachten die mit Fernwärme versorgten Gebäude 2.978 Tonnen CO<sub>2</sub> (2023: 2.619 Tonnen CO<sub>2</sub>).

Mit dem Allgemeinstrombezug wurden weitere 179 Tonnen CO<sub>2</sub> emittiert (2023: 219 Tonnen CO<sub>2</sub> /- 18,3 %).

#### **CO<sub>2</sub>-Emissionen des Unternehmens aus Graustrom und Fernwärmebezug**

In Rödermark kommt zu 100 % klimaneutraler Strom zum Einsatz, der keine CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht.

Am Standort München wurde im Berichtsjahr 100 % klimaneutraler regionaler Strom bezogen, der ebenfalls keine CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht.

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

#### **CO<sub>2</sub>-Emissionen des Unternehmens durch Errichtung von Wohnfläche**

Wie unter Ziffer 4.1.4 berichtet, erfolgt noch keine detaillierte Erhebung der durch die Errichtung von Wohnfläche emittierten Treibhausgasemissionen. Insbesondere die Joint-Venture-Struktur und die Besonderheiten der Forward Deals und Projektentwicklungen erschweren beim Neubau eine saubere Abgrenzung, bei welchem der zahlreichen beteiligten Partner und Dienstleister die Hinzurechnung zu erfolgen hat.

Dennoch möchten wir über allgemeingültige Kennwerte den klimarelevanten Aspekt unserer Neubautätigkeit beleuchten. Die gesamten „verbauten“, sogenannten grauen Treibhausgasemissionen betragen bei konventionellen Neubauten im Lebenszyklus von 50 Jahren pro m<sup>2</sup> etwa 500–800 kg CO<sub>2</sub>e (Quelle: [www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffentlicht-studie-zu-CO2-emissionen-von-bauwerken](http://www.dgnb.de/de/dgnb-richtig-nutzen/newsroom/presse/artikel/dgnb-veroeffentlicht-studie-zu-CO2-emissionen-von-bauwerken)).

Multiplizieren wir die im Berichtsjahr übernommenen Neubauwohnflächen von 5.030 m<sup>2</sup> (2023: 30.190 m<sup>2</sup>) mit dieser Durchschnittsbandbreite, entspricht dies einem Gesamtausstoß von 2.515 bis 4.024 Tonnen CO<sub>2</sub>e (2023: 15.100 bis 24.150 Tonnen CO<sub>2</sub>e).

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

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

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

Im Berichtszeitraum haben wir erneut die durchgeführten Geschäftsreisen für alle Unternehmen der WERTGRUND erfasst und die entsprechenden CO<sub>2</sub>-Emissionen berechnet:

- Flugreisen: ca. 19,4 Tonnen CO<sub>2</sub>  
(Quelle: Atmosfair [2023: 12,1 Tonnen CO<sub>2</sub>, Quelle: Lufthansa Compensaid])
- Mietwagennutzung: ca. 0,82 Tonnen CO<sub>2</sub>  
(Quelle: Unternehmensangaben; 2023: 0,4 Tonnen CO<sub>2</sub>)

Innerdeutsch fahren alle ICE-, IC- und EC-Züge der Deutschen Bahn mit 100 % Ökostrom. Im vergangenen Berichtsjahr haben wir uns dazu entschieden, dass wir auf Erhebung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verzichten, da diese keine wesentliche Relevanz haben und der Erhebungsaufwand aufgrund seiner Kleinteiligkeit unverhältnismäßig hoch ist (vgl. Kapitel 4.3: Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen, ab Seite 55).

## 7.4 Übersicht Kennziffern GRI

Nach Angaben der Deutschen Bahn (Umweltmobilcheck) konnten wir für dokumentierte Buchungen durch die Nutzung der Bahn im Berichtsjahr ca. 51,9 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen. Nicht dokumentiert sind beispielsweise Fahrten mit einer BahnCard 100 sowie regionale Fahrten unter Verwendung eines Deutschland Tickets.

Unsere Hotelbuchungen erfolgen zu 50,2% (2023: 58%) über einen Rahmenvertrag, bei dem der Anbieter die mit jeder Übernachtung verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen offenlegt (4,8 kg CO<sub>2</sub>/Nacht), sodass wir eine Emission von ca. 0,55 Tonnen CO<sub>2</sub> errechnen konnten.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der weiteren Übernachtungen (49,8%) haben wir mit dem Mittelwert (5,3 kg CO<sub>2</sub>/Nacht) der verfügbaren Daten ermittelt: ca. 0,6 Tonnen CO<sub>2</sub>. Es sind somit durch Hotelübernachtungen insgesamt etwas mehr als 1,15 Tonnen CO<sub>2</sub> emittiert worden (vgl. Kapitel 4.3: Mobilität, Fuhrpark und Geschäftsreisen, ab Seite 55).

Die durch das jährliche Mitarbeitertreffen entstandenen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Reisetätigkeit und Hotelübernachtungen betrugen im Berichtsjahr insgesamt ca. 1 Tonne.

### SRS-305-5 Senkung der THG-Emissionen\*

#### Gebäudebestand

Aus Scope 1 und 2 resultieren THG-Emissionen von insgesamt 6.296 Tonnen CO<sub>2</sub> (2023: 5.934 Tonnen CO<sub>2</sub>).

Zur Darstellung der Verringerung verwenden wir die CO<sub>2</sub>-Intensität, da durch Bestandsveränderungen (An- und Verkäufe, Neubaumaßnahmen) absolute Werte nicht aussagekräftig wären:

Die CO<sub>2</sub>-Intensität des gesamten Gebäudebestandes ist um 0,57 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a von 14,61 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a auf 14,04 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a gesunken (2023: Steigerung um 3,48 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a von 11,35 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a auf 14,61 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a).

Im Berichtsjahr sind Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität wieder gleichermaßen gesunken. Dies bestätigt unsere Erklärung im letzten Bericht, dass die gegenläufige Entwicklung im Vorjahr auf die Neuberechnung der Emissionsfaktoren der jeweiligen Versorgungsunternehmen zurückzuführen war. Gleichzeitig zeigt diese Analyse auch die hohe Abhängigkeit von Berechnungsansätzen sowie den bestehenden Versorgungsstrukturen/Wärmeerzeugungssystemen im deutschen Wärmenetz auf.

\* Durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen und Gewerbeeinheiten verursachte CO<sub>2</sub>-Emissionen/beheizte Fläche in eigenen Wohnungen; ohne Allgemeinstrom und Einheiten mit Gasthermen oder Direktabrechnung.

#### Fuhrpark und Geschäftsreisen

Zu- bzw. Abnahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen:

- 33 Fuhrpark-Fahrzeuge: Zunahme von 50,4 auf 58,8 Tonnen (+ 8,4 Tonnen, + 16,7%)
- Flugzeug: Zunahme von 12,1 auf 19,4 Tonnen (+ 7,3 Tonnen, + 60,7%)
- Deutsche Bahn: nicht erhoben (vgl. SRS-305-3, ab Seite 89)
- Mietwagen: Zunahme von 0,4 auf 0,82 Tonnen (+ 0,42 Tonnen, + 105%)

Der Anstieg der absoluten Emissionen ist insgesamt auf die Zunahme der Dienstreisen im Rahmen der Übernahme der d.i.i.-Mandate zurückzuführen.

#### Unternehmen

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

## Im DNK hinterlegte GRI Kriterien [Leistungsindikator 17]:

### **SRS-412-1 und 412-3 Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten und Investitionsvereinbarungen**

Unsere Geschäftsstandorte liegen ausschließlich in Deutschland. Daher berichten wir diesen Indikator – unter Bezugnahme auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex, Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – nicht umfassend.

### **SRS-414-1 Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten**

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

### **SRS-414-2 Soziale Auswirkungen in der Lieferkette**

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

## Kapitel 5

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

### **SRS-102-35 Vergütungspolitik**

Der Umgang mit unseren monetären Anreizsystemen wird *im Kapitel 5.2: Personalstrategie und Bindung der Mitarbeiter/Vergütungen und Zielvereinbarungen, ab Seite 62*, beschrieben. Die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats kann in unserem aktuellen *Geschäftsbericht, Anlage 3, Seite 4-5* nachvollzogen werden.

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

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

### **SRS-102-38 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung**

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

### **SRS-403-9 und 403-10 Arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen**

Im Berichtszeitraum gab es weder bei den Angestellten noch bei Mitarbeitern, die keine Angestellten sind, Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen oder Erkrankungen, arbeitsbedingte Verletzungen oder Erkrankungen mit schweren Folgen oder sonstige dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen oder Erkrankungen.

### **SRS-403-4 Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz**

Zahlreiche Vereinbarungen unter anderem zur Flexibilisierung der Arbeitszeiten, der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie des betrieblichen Gesundheitsmanagements stärken die Rechte aller Mitarbeiter.

## 7.4 Übersicht Kennziffern GRI

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

Insgesamt konnten über 1.700 Stunden Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen im Rahmen von internen Datenschutz- und ESG-Schulungen, berufsbegleitenden Studien sowie verschiedenen Online- und Präsenzseminaren verbucht werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Fortbildungsaufwand von ca. 15,7 Stunden pro Mitarbeiter.

Wie in den Vorjahren fanden auch im Jahr 2024 zahlreiche Weiterbildungen virtuell statt. Dies lässt sich zurückführen auf einen deutlichen Qualitätssprung in den Online-workshop-Formaten und -Programmen sowie das steigende Bewusstsein unserer Mitarbeiter hinsichtlich der ökonomischen und ökologischen Kosten von Dienstreisen.

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

### SRS-405-1 Diversität

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

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

- Vorstand: vier Personen (vier Männer) (2023: zwei Männer)
- Geschäftsführung/Prokura: zehn Personen (drei Frauen, sieben Männer) (2023: 2/7)
- Teamleitung: neun Personen (fünf Frauen/vier Männer) (2023: 6/1)

Das prozentuale Verhältnis der Frauen in Führungspositionen (acht) bezieht sich auf die Anzahl der 23 Führungspersonen insgesamt und liegt somit bei 34,8% (2023: 44,4%). Ohne die Ebene der Teamleitungen: 21,4% (2023: 18,2%).

Das Durchschnittsalter der Unternehmensführung (Vorstand/Geschäftsführer/Prokuristen) betrug zum Berichtsstichtag 49,2 Jahre (2023: 52 Jahre).

Belegschaft insgesamt: 110 zzgl. vier Auszubildende, davon 66 Frauen, 48 Männer (57,9%, 42,1%); (2023: 90 zzgl. drei Auszubildende, davon 58 Frauen, 35 Männer [62%, 38%])

### Altersverteilung

- unter 30 Jahre: 28,1% (32 MA); (2023: 23,7% [22 MA])
- bis 50 Jahre: 37,7% (43 MA); (2023: 40,9% [38 MA])
- über 50 Jahre: 34,2% (39 MA); (2023: 35,5% [33 MA])

Das Durchschnittsalter lag zum Berichtsstichtag bei 42,1 Jahren (2023: 43,3 Jahre). Die Unternehmensführung (Vorstand/Geschäftsführer/Prokuristen) verfügt über eine durchschnittliche Branchenerfahrung von 21,4 Jahren (2023: 25,2 Jahre) und kann eine branchenübergreifliche Unternehmenszugehörigkeit von 12,4 Jahren (2023: 15,6 Jahre) aufweisen.

### SRS-406-1 Diskriminierungsvorfälle

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

## Kapitel 6

### Im DNK hinterlegte GRI-Kriterien [Leistungsindikator 18]

#### SRS-201-1

#### **Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert**

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

Im vergangenen Berichtsjahr konnten wir keine Volunteering Projekte umsetzen. Die Förderung des Cluster Sustainable Real Estate der Technischen Universität München (TUM) wurde auch in diesem Berichtsjahr mit einem Betrag von 25.000 Euro fortgesetzt.

*Die klassischen Finanzkennzahlen sind im Kapitel 1: Unternehmensportrait auf Seite 7 zu finden.*

*Weiterführende Informationen können unserem aktuellen Geschäftsbericht entnommen werden.*



# WERTGRUND

## Impressum

### WERTGRUND Immobilien AG

Maximiliansplatz 12b  
80333 München

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

[www.wertgrund.de](http://www.wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

Konzept, Redaktion, Gesamtgestaltung,  
Projektmanagement und Realisation:

FiveCs Kommunikationsberatung GmbH  
Peter-Welter-Platz 5  
50676 Köln

Büro Berlin:  
Pappelallee 78/79  
10437 Berlin  
[www.fivecs.de](http://www.fivecs.de)

Bilder: WERTGRUND/CCO

Druck: PIEREG Druckcenter Berlin GmbH

Auflage: 600 Exemplare

Redaktionsschluss: 17.10.2025

