

DWS Grundbesitz GmbH Immobilien-Sondervermögen grundbesitz europa

Anteilklasse RC: WKN: 980700 ISIN: DE0009807008
Anteilklasse IC: WKN: A0NDW8 ISIN: DE000A0NDW81

Informationen gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“)

Die DWS Grundbesitz GmbH („Gesellschaft“) veröffentlicht in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft des offenen Immobilien-Sondervermögens grundbesitz europa (nachfolgend „Sondervermögen“) die nachfolgenden Informationen gemäß Artikel 10 Offenlegungsverordnung. Das Sondervermögen ist ein Finanzprodukt, mit dem ökologische Merkmale gefördert und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden. Das Sondervermögen unterliegt den Offenlegungspflichten gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung.

Förderung ökologischer Merkmale

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) gefördert.

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen keine nachhaltigen Investitionen an, die gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen, der sogenannten „EU-Taxonomie“, als ökologisch nachhaltig einzustufen sind, d.h. der zugesagte Anteil ökologisch nachhaltiger Investitionen gemäß der EU-Taxonomie beträgt aktuell 0 % des Wertes des Sondervermögens. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. einige Immobilieninvestitionen den EU-Kriterien der EU-Taxonomie für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten entsprechen. Die Gesellschaft strebt auch nicht an, nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung zu tätigen.

Die Gesellschaft verfolgt für das Sondervermögen folgende ökologische Merkmale:

— Reduzierung von CO₂-Emissionen

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen an, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen - gemessen in Kilogramm CO₂-Emissionen pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO₂e/m²/Jahr) - schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Sondervermögens – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

— Reduzierung der Energieintensität

Gleichzeitig soll die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens – gemessen anhand des Energieverbrauchs in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m²/Jahr) - reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

Die zukünftige Berücksichtigung weiterer Merkmale aus den Bereichen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (im Englischen Environmental, Social, Governance (ESG)) bleibt vorbehalten.

Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (auf Englisch „Principle Adverse Impacts“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 Offenlegungsverordnung. Nachhaltigkeitsfaktoren werden gemäß der Offenlegungsverordnung definiert als Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Immobilien

Die Gesellschaft konzentriert sich bei der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios ausschließlich auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

— Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

Das Engagement in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investition in Immobilien des Sondervermögens wird anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wird. Wird nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, findet nur der Wert des davon betroffenen Immobilienteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils bleibt die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil soll höchstens zwei Prozent betragen.

— Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens gesetzt wird, die Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ („Energy Performance Certificate“ / EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom

19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – unterliegen.

Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten dabei:

- (i) vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C“ oder schlechter;
- (ii) nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, die einen höheren Primärenergiebedarf ausweisen als ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne der Europäischen „Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“.

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen die Reduzierung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an.

— Treibhausgasemissionen

Die Immobilien des Sondervermögens verursachen Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO₂. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen soll analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO₂-Emissionen“ gemessen und reduziert werden.

Berücksichtigung finden dabei:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

— Intensität des Energieverbrauchs

Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens soll analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.

Hält die Gesellschaft Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften, so wird – sofern vorstehend für die Ermittlung der prozentualen Anteile (so bei der Ermittlung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) der Verkehrswert der Immobilien relevant ist – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der

Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hält, berücksichtigt.

Liquiditätsanlagen

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens wird die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren berücksichtigen:

- (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:
 - Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
 - Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);
- (ii) Staatsanleihen
 - Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen

Anlagestrategie

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens zu fördernden ökologischen Merkmale und zu berücksichtigenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange sind Teil einer Vielzahl anderer Merkmale, wie z.B. Vermietungsstand und Portfoliodiversifizierung, deren Erfüllung als erforderlich betrachtet wird, um die angestrebten Anlageziele des Sondervermögens zu erreichen, nämlich regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie einen Wertzuwachs und eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen zu erzielen.

Die Gesellschaft wird für das Sondervermögen geeignete Maßnahmen ergreifen, um die unter „Förderung ökologischer Merkmale und Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dargestellten Ziele zu erreichen. Diese Maßnahmen sind in dem folgenden Abschnitt „Methoden zur Messung der Erreichung der ökologischen Merkmale“ beschrieben.

Im Zusammenhang mit den Liquiditätsanlagen des Sondervermögens erfolgt die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren u.a. durch Mindestausschlüsse wie folgt:

- (i) Es werden keine Aktien und Anleihen von Unternehmen erworben,
 - die Umsätze aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von geächteten Waffen nach dem Übereinkommen über das Verbot des Einsatzes, der Lagerung, der Herstellung und der Weitergabe von Antipersonenminen/Tretminen und über deren Vernichtung („Ottawa-Konvention“), dem Übereinkommen über das Verbot von Streumunition („Oslo-Konvention“) sowie von biologischen und chemischen Waffen (B- und C-Waffen) nach den jeweiligen UN-Konventionen (UN Biological Weapons Convention und UN Chemical Weapons Convention);
 - denen schwere Verstöße Unternehmens gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multi-nationale Unternehmen vorgeworfen werden.
- (ii) Es werden keine Anleihen von Staaten erworben,
 - denen schwerwiegende Verstöße gegen Demokratie- und Menschenrechte auf Grundlage der Einstufung als „not free“ nach dem Freedom House Index (<https://freedomhouse.org/countries/freedom-world/scores>) oder gleichwertiger ESG-Ratings vorgeworfen werden.

Ausgeschlossen ist zudem der Erwerb von Aktien und Beteiligungen an Unternehmen, deren Umsatz aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von Kohle mehr als 20 % beträgt und/oder deren Umsatzanteil an der Tabakproduktion 5% übersteigt.

Soweit Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erfolgen, gelten die vorgenannten Ausschlüsse entsprechend.

Überwachung der ökologischen Merkmale sowie der Nachhaltigkeitsindikatoren und der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Der verwaltete Immobilienbestand und die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens werden in angemessenen Zeitabständen, mindestens aber einmal jährlich, bezüglich der geförderten ökologischen Merkmale und der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren überprüft. Gleiches gilt für die neu zu erwerbenden Immobilien und Liquiditätsanlagen.

Die Einhaltung der ökologischen Merkmale und die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wird im Rahmen des Investitionsprozesses sowie regelmäßig während der Haltedauer der Vermögensgegenstände von der Gesellschaft überwacht.

Methoden zur Messung der Erreichung der ökologischen Merkmale

Bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios des Sondervermögens sowie bei der Auswahl der zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Immobilien führt die Gesellschaft folgende Maßnahmen durch, mittels derer sie beabsichtigt, sowohl die genannten ökologischen Merkmale zu fördern sowie auch die vorgenannten wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange zu berücksichtigen und eine Verringerung dieser Auswirkungen zu erreichen:

- Die für die Immobilien des Sondervermögens ermittelten CO₂-Emissionen und Energieverbräuche werden mit Vergangenheitsdaten sowie zweckdienlichen Referenz- und Vergleichsmaßstäben abgeglichen und bewertet. In diesem Zusammenhang kommen derzeit die „2 Grad Celsius-Dekarbonisierungsziele“ des mit Mitteln der Europäischen Union finanzierten Forschungsprojekts Carbon Risk Real Estate Monitor („CRREM“) zum Einsatz. Dieses Forschungsprojekt beschreibt im Hinblick auf das angestrebte Klimaziel der Begrenzung der Erderwärmung auf 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Wert für verschiedene Länder und Nutzungsarten - daher gibt es verschiedene „2 Grad Celsius-Dekarbonisierungspfade - sukzessiv sinkende Zielwerte für die CO₂-Emissionen bis zum Erreichen weitgehender CO₂-Neutralität im Jahr 2050 (einsehbar unter <https://www.crrem.org/>).
 - Die Ergebnisse der o.g. Ermittlung und Bewertung der CO₂-Emissionen und der Energieverbräuche der Immobilien des Sondervermögens werden zur objekt- und portfoliobezogenen Identifizierung von Risiken und Handlungsbedarfen herangezogen.
 - Die Energieverbräuche und die damit in Verbindung stehenden CO₂-Emissionen einer Immobilie sind neben den baulichen Gegebenheiten auch abhängig von objekt- und nutzerspezifischen Besonderheiten, die zudem zeitlich begrenzt sein können, wie z.B. dem Vermietungsstand oder dem Energiebedarf des jeweiligen Mieters. Darüber hinaus haben auch weitere, durch die Gesellschaft nicht beeinflussbare Faktoren, wie beispielsweise der am Standort der Immobilie zur Verfügung stehende Energiemix, Auswirkungen auf Energieverbräuche und CO₂-Emissionen und können sich im Zeitablauf ändern. Daher finden auch diese etwaigen objekt- und nutzerspezifischen Besonderheiten Eingang in die Analyse der Immobilien im Hinblick auf deren Energieverbrauch, die CO₂-Emissionen und deren Energieeffizienz.
- Für Immobilien des Sondervermögens, deren CO₂-Emissionen und Energieverbrauch dauerhaft als zu hoch bzw. die als solche mit schlechter Energieeffizienz bewertet

werden, werden geeignete Maßnahmen untersucht, um die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch dieser Immobilien zu reduzieren und um die Energieeffizienz der Immobilien zu steigern, damit diese nicht mehr als solche mit schlechter Energieeffizienz bewertet werden müssen. Diese Maßnahmen werden dann im Rahmen der jeweiligen strategischen Objektplanung berücksichtigt und umgesetzt. Sollten die Maßnahmen als wirtschaftlich nicht vertretbar angesehen werden, sollen diese Immobilien unter Berücksichtigung der Marktsituation und deren erwarteter Entwicklung, sowie den objektspezifischen Gegebenheiten (wie z.B. Vermietungsstand) und Portfolioauswirkung perspektivisch veräußert werden.

- Im Rahmen des Immobilienankaufs finden Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Energieeffizienz und ein etwaiges Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in eine Immobilie Berücksichtigung bei der Investitionsentscheidung.
 - Hierzu werden z.B. zurückliegende Energieverbräuche und CO₂-Emissionen sowie Energieausweise der zu erwerbenden Immobilien herangezogen, soweit diese vorliegen oder im Rahmen der stattfindenden Objektkaufprüfung (sog. „Due Diligence“) beschafft werden können.
- Der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der zu erwerbenden Immobilien sollen im Zeitpunkt ihres Ankaufs möglichst den relevanten „2 Grad Celsius Dekarbonisierungsziele“ des CRREM nicht übersteigen. Soweit im Sondervermögen bereits befindliche Immobilien in vergleichbaren Lagen (innerhalb der Europäischen Union (EU): Vergleichbarkeit der Lage bezogen auf andere EU-Staaten, außerhalb der Europäischen Union: Vergleichbarkeit der Lage bezogen auf Bundesstaaten, Regionen oder Provinzen) belegen sind wie die neu zu erwerbende Immobilie und auch die Nutzungsart (Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel, Logistik und Sonstiges) vergleichbar ist, soll die neu zu erwerbende Immobilie keine höheren CO₂-Emissionen und keinen höheren Energieverbrauch verursachen als der Durchschnitt dieser vergleichbaren Bestandsimmobilien des Sondervermögens. Unterliegt die neu zu erwerbende Immobilie den Vorschriften über einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe haben die Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden -, soll sie keine solche mit schlechter Energieeffizienz im Sinne der Definition im vorhergehenden Abschnitt „Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ sein. Alle Anforderungen in diesem Absatz zusammen nachfolgend: „Mindestanforderungen an

die Nachhaltigkeit“.

Soweit die ermittelten bzw. im Rahmen des Ankaufsprozesses prognostizierten Energieverbräuche, CO₂-Emissionen und Energieeffizienz der zu erwerbenden Immobilie nicht den zuvor beschriebenen Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit entsprechen, sollen im Rahmen der Ankaufsprüfung Maßnahmen identifiziert werden, die geeignet sind, die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch der zu erwerbenden Immobilie soweit zu reduzieren bzw. die Energieeffizienz zu verbessern, dass damit die vorgenannten Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit erreicht werden. Diese Maßnahmen und die mit ihnen verbundenen Aufwendungen werden im Ankaufsentscheidungsprozess berücksichtigt.

Der Erwerb von Immobilien, die mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen in Zusammenhang stehen, ist nur zulässig, wenn die fossilen Brennstoffe ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind oder nur von untergeordneter Bedeutung bei der Gesamtinvestition sind, wie z.B. eine Tankstelle auf dem Grundstück eines Einkaufszentrums. Der maximale prozentuale Anteil von Immobilien, die für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt werden, darf zwei Prozent - bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens - nicht überschreiten. Wird nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, findet nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils.

- Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienbestandes sollen regelmäßig erfasst und analysiert werden. Als Grundlage für ein modernes Energiemanagement kommen dabei zunehmend automatisierte und intelligente Messsysteme zur Erfassung und Übertragung von Verbrauchsdaten zum Einsatz, sog. Smart Meter.
- Zur Identifizierung, Entwicklung und Umsetzung von Energieeinsparpotenzialen sollen aktive Energiemanagementsysteme eingesetzt werden.
- Der von der Gesellschaft für das Sondervermögen verantwortete und beeinflussbare Energieeinkauf für das Immobilienbestandsportfolio soll vollständig über CO₂-neutrale Versorgungsverträge, zum Beispiel durch den Bezug von erneuerbarer Energie wie sog. Ökostrom und Ökogas, erfolgen.
- Die Gesellschaft beabsichtigt, mit den Mietern der Immobilien des Sondervermögens Vereinbarungen für eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der jeweiligen Immobilie abzuschließen. Diese können zum Beispiel die Verpflichtung

des Mieters zum Einkauf von CO₂-neutralem Strom bzw. CO₂-neutralem Gas und zur Zurverfügungstellung von Energieverbrauchsdaten beinhalten.

- Die Gesellschaft hat mit der Bewirtschaftung der Immobilien des Sondervermögens auch dritte Dienstleister, wie z.B. Property Manager, beauftragt. Sie wird bei der Vergütung dieser Dienstleister - soweit wirtschaftlich vertretbar und angemessen – auch deren Beitrag zur Erfüllung der ökologischen Merkmale und der Reduzierung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange, zum Beispiel in Form von erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteilen, berücksichtigen.
- Bei Modernisierungen oder anderen Baumaßnahmen im Immobilienbestand wird, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, eine positive Auswirkung auf den Energieverbrauch, die CO₂-Emissionen und die Energieeffizienz der Immobilie angestrebt. Bei diesen Maßnahmen kann es sich zum Beispiel um die Optimierung der Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik und die Erneuerung von Teilen der Gebäudetechnik bis hin zu der Modernisierung von Teilen des Gebäudes, wie z.B. der Fassade, handeln. Darüber hinaus wird zum Beispiel im Rahmen von Neubauten (Projektentwicklungen) der Einsatz moderner Heizungstechniken, wie z. B. Wärmepumpen anstelle von Gasbrennwertthermen, geprüft.

Datenquellen und Datenverarbeitung

Die Gesellschaft ermittelt regelmäßig den durchschnittlichen Ausstoß an CO₂ (in kgCO₂e/m²/Jahr) und die Energieintensität, gemessen anhand des durchschnittlichen Energieverbrauch (in kWh/m²/Jahr) des Immobilienportfolios des Sondervermögens. Hierzu wird der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien auf Basis der Abrechnungen der Energieversorgungsunternehmen herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen werden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht werden, ermittelt (sog. „location based approach“) oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“).

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Der Umfang der Erfüllung der ökologischen Merkmale und die Berücksichtigung und in der Folge die Verringerung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen zum Erwerb und zur Veräußerung von Immobilien auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange bedingt die Verfügbarkeit

der erforderlichen Daten, wie insbesondere zu Energieverbräuchen und in Form von Energieausweisen. Derzeit liegen nicht für alle Immobilien des Sondervermögens diese Daten vollständig vor. Insbesondere im außereuropäischen Ausland sind zum Beispiel Informationen, die auf europäischen Richtlinien basieren (wie z.B. Energieausweise), nicht oder nur in eingeschränkter Form verfügbar. Die Gesellschaft beabsichtigt, für sämtliche Immobilien des Sondervermögens diese Informationen zu erhalten, und wird dazu, soweit zulässig und wirtschaftlich vertretbar, alle zweckdienlichen Maßnahmen ergreifen. Unabhängig von der Datenverfügbarkeit und den daraus resultierenden Einschränkungen bei der Messung der Erfüllung fördert die Gesellschaft auch für solche Immobilien des Sondervermögens, für die die vorgenannten erforderlichen Daten nicht verfügbar sind, die ökologischen Merkmale und strebt die Verringerung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange an.

Sofern die erforderlichen Verbrauchsdaten pro Immobilie nicht oder nur teilweise vorliegen und auch nicht innerhalb einer angemessenen Zeitspanne beschafft werden können (weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden diese Immobilien bei der Ermittlung der Durchschnittswerte der CO₂-Emissionen sowie der Energieverbräuche des gesamten Immobilienportfolios des Sondervermögens nicht berücksichtigt. Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche ist derzeit nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Vielmehr muss ein großer Teil manuell, z.B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basiert auf Informationen, die durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden. Daher steht ein großer Teil der ermittelbaren Energieverbrauchsdaten erst innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach den jeweiligen Stichtagen zur Verfügung, so dass sich insbesondere innerhalb dieses Zeitraums die Verbrauchs- und Emissionsdaten noch ändern können.

Aktuell gibt es in den Ländern innerhalb und außerhalb der Europäischen Union keine einheitliche Methodik für die Erstellung von Energieausweisen. So gibt es z. B. Energieausweise mit einer Buchstabensystematik oder alternativ mit einer Farbskala. Nach einer anderen Systematik werden Bedarfsausweise versus Verbrauchsausweise oder Primärenergieausweise versus Endenergieausweise unterschieden. In einigen Ländern außerhalb der Europäischen Union existieren entweder überhaupt keine Energieausweise oder nur Energieausweise nach lokalen Standards bzw. die vorgenannte Richtlinie der EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden findet in diesen Ländern keine Anwendung.

Liegen Energieausweise für Immobilien vor, basieren diese jedoch auf keiner Buchstabensystematik, erfolgt durch die Gesellschaft die Klassifizierung in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und energieeffiziente Immobilien durch eine geeignete und angemessene Bewertung der vorliegenden Energieausweise, soweit diese möglich ist. Immobilien, die innerhalb der Europäischen Union belegen sind und für die (i) eine angemessene Klassifizierung nicht möglich ist oder (ii) Energieausweise nicht vorliegen, werden als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei der Ermittlung des prozentualen Anteils solcherart Immobilien berücksichtigt. Immobilien, die nicht Vorschriften über einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe haben die Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterliegen, werden bei der Ermittlung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt.

Wahrung der Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Sondervermögens

Die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen sowie der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses. Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses werden durch die Wahrung der Sorgfaltspflicht in Form einer Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) ökologische Merkmale, Nachhaltigkeitsrisiken sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfasst, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Kriterien können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch angemessene Maßnahmen gesteuert werden. Nähere Informationen dazu finden sich im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risikohinweise“ und im Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft, die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung identifizierten, ökologischen Merkmale, Nachhaltigkeitsrisiken und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren regelmäßig. Die Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung werden mit etwaigen Zielvorgaben abgeglichen und - soweit erforderlich - entsprechende Handlungsbedarfe abgeleitet.

Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft wendet aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit und der von ihr verfolgten Anlagestrategie keine Mitwirkungspolitik an.

DWS Grundbesitz GmbH. Stand: August 2022.