



01.01.23

Veröffentlichung gemäß Offenlegungsverordnung - Zusammenfassung

grundbesitz Fokus Deutschland

Dieses Finanzprodukt fördert ökologische und soziale Eigenschaften und gilt als Produkt im Sinne von Artikel 8(1) der Verordnung (EU) 2019/2088

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

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 Offenlegungsverordnung gefördert.

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.

Anlagestrategie

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens zu fördernden ökologischen Merkmale sind Teil einer Vielzahl anderer Merkmale, wie z.B. Vermietungsstand und Portfoliodiversifizierung, deren Erfüllung als erforderlich betrachtet wird, um die ange-

strebten 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 strebt für das Sondervermögen die Ergreifung geeigneter Maßnahmen an, um die zu fördernden ökologischen Merkmale zu erreichen und überwacht diese im Rahmen der Sorgfaltsprüfung regelmäßig. Die Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung werden mit etwaigen Zielvorgaben abgeglichen und - soweit erforderlich - entsprechende Handlungsbedarfe abgeleitet. Die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung bezüglich der Unternehmen, in die investiert wird erfolgt, indem im Rahmen der Liquiditätsanlagen des Sondervermögens keine Aktien und Anleihen von Unternehmen erworben werden, die schwerwiegend gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen.

Aufteilung der Investitionen

Das Finanzprodukt investiert – im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen und den Anlagebedingungen - mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien. Der gesamte jeweilige tatsächliche Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Der nicht in Immobilien investierte Teil des Sondervermögens fällt unter „Andere Investitionen“ und beinhaltet im Wesentlichen die liquiden Mittel des Sondervermögens. Diese sind auf maximal 49% des Sondervermögens begrenzt.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Der verwaltete Immobilienbestand des Sondervermögens wird in angemessenen Zeitabständen, mindestens aber einmal jährlich, bezüglich der geförderten ökologischen Merkmale überprüft. Die ermittelten Daten werden in einem zentralen EDV-System erfasst. Entsprechende Prozesse und Richtlinien wurden etabliert.

Methoden

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, die genannten ökologischen Merkmale zu fördern:

- Die für die Immobilien des Sondervermögens ermittelten CO₂-Emissionen und Energieverbräuche werden mit Vergangenheitsdaten sowie zweckdienlichen Referenz- und Vergleichsmaßstäben abgeglichen und bewertet.
- 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.
- Im Rahmen des Immobilienankaufs finden Energieverbrauch und CO₂-Emissionen Berücksichtigung bei der Investitionsentscheidung.
- 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 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 und die CO₂-Emissionen der Immobilie angestrebt. Darüber hinaus wird zum Beispiel im Rahmen von Neubauten (Projektentwicklungen) der Einsatz moderner Heizungstechniken, wie z. B. Wärmepumpen anstelle von Gasbrennwertthermen, geprüft.

Datenquellen und -verarbeitung

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

Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale erfordert 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, da zum Beispiel eine Vielzahl von technischen Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Merkmale, wie z.B. Modernisierungsmaßnahmen der Haustechnik, auch ohne die Kenntnisse der vorgenannten Daten umgesetzt werden können.

Sorgfaltspflicht

Die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses. Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses werden durch die Wahrung der Sorgfaltspflicht in Form einer Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) ökologische Merkmale und Nachhaltigkeitsrisiken erfasst, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Kriterien können zum Abschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch angemessene Maßnahmen gesteuert werden.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft, die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung identifizierten, ökologischen Merkmale und Nachhaltigkeitsrisiken 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.

Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die geförderten ökologischen Merkmale ausgerichtet ist.

DWS Grundbesitz GmbH

Versionshistorie gemäß Art. 12 der Verordnung (EU) 2019/2088

Datum	Erläuterungen zu den Änderungen
1. August 2022	Initiale Offenlegung gemäß Art. 10 der Verordnung (EU) 2019/2088
1. Januar 2023	Anpassung der Struktur, des Inhalts und der Detailtiefe gemäß den Vorgaben der Art. 25 – 36 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288