



01.01.23

Veröffentlichung gemäß Offenlegungsverordnung - Einzelheiten

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.

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.

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 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 Anlagestrategie ist zudem detailliert im Verkaufsprospekt unter „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ erläutert.

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen die Ergreifung geeigneter Maßnahmen an, um die zu fördernden ökologischen Merkmale zu erreichen. Die Förderung der genannten ökologischen Merkmale ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses. Im Rahmen des Immobilienankaufprozesses werden durch die Wahrung der Sorgfaltspflicht in Form einer Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) die ökologischen Merkmale und Nachhaltigkeitsrisiken erfasst, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Kriterien können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen. Alternativ sollen Maßnahmen identifiziert werden, die geeignet sind, die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch der zu erwerbenden Immobilie zu reduzieren und etwaig identifizierte Risiken angemessen zu steuern.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung identifizierten ökologischen Merkmale und die Nachhaltigkeitsrisiken 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. Soweit Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erfolgen, gelten die vorgenannten Ausschlüsse entsprechend.

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.

Für das Finanzprodukt wird angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand - bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg - weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig soll die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden.

Die einzelnen Immobilien tragen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, sind die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher ist der jeweilige Immobilienbestand des Sondervermögens in Gänze ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts. Die Höhe des Immobilienanteils an dem Vermögen des Sondervermögens, der mindestens 51% betragen muss - schwankt in Abhängigkeit des Investitionsgrads des Sondervermögens in Immobilien.

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. 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 und CO₂-Emissionen 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 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden –, soll sie keine solche mit schlechter Energieeffizienz sein. 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“.

Alle Anforderungen in diesem Absatz werden zusammen nachfolgend als „Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit“ bezeichnet.

Soweit die ermittelten bzw. im Rahmen des Ankaufsprozesses prognostizierten Energieverbräuche und CO₂-Emissionen 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, dass damit die vorgenannten Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit erreicht werden. Diese Maßnahmen und die mit ihnen verbundenen Aufwendungen werden im Ankaufentscheidungsprozess berücksichtigt.

- 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. 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 -verarbeitung

Die Gesellschaft ermittelt regelmäßig den durchschnittlichen Ausstoß an CO₂ (in kgCO₂e/m²/Jahr) und die Energieintensität, gemessen anhand des durchschnittlichen Energieverbrauchs (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.

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.

Sorgfaltspflicht

Die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses. Im Rahmen des Im-

mobilienkaufrisprozesses 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 Ausschluss 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