

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Finanzmarktteilnehmer Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH - LEI: 529900NILSUJ7UJVZ033

Zusammenfassung

Die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (LEI: 529900NILSUJ7UJVZ033) sowie deren 100%ige Tochter, die Gentum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (529900LTV05ONSAAVO75), (zusammen „Quantum“) berücksichtigen die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen ihrer Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Die vorliegende Erklärung ist die konsolidierte Erklärung zu den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren von Quantum. Gegenstand dieses Dokuments sind obligatorische Informationen über den Einfluss der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Quantum berücksichtigt die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei den Anlageentscheidungen für Immobilien. Zu diesem Zweck hat Quantum interne Richtlinien, Risikomanagementverfahren und digitale Lösungen etabliert. Zu berücksichtigende Nachhaltigkeitsfaktoren sind Umwelt-, Sozial- und Mitarbeiterbelange, Achtung der Menschenrechte sowie der Kampf gegen Korruption und Bestechung. Die nachteiligen Auswirkungen werden durch Nachhaltigkeitsindikatoren messbar. Die Fähigkeit, die bedeutendsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu berücksichtigen, hängt weitgehend von der Verfügbarkeit relevanter Informationen ab. Die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der von Quantum verwalteten Fonds, die Strategien zu ihrer Bestimmung und Gewichtung sowie das Verhältnis dieser Nachhaltigkeitsfaktoren zu internationalen Standards, die von Quantum anerkannt werden, sind nachstehend aufgeführt. Anlageentscheidungen im Zusammenhang mit der Anlage der eigenen Mittel der KVG fallen nicht in den Anwendungsbereich. Quantum verwaltet Immobilienfonds, weshalb die obligatorischen Indikatoren "fossile Brennstoffe" und "Energieeffizienz" sowie ein weiterer optionaler Indikator "Energieverbrauch" in dieser Erklärung berücksichtigt werden.

Die Erklärung zu den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren umfasst den Bezugszeitraum ab dem 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Fossile Brennstoffe	1. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem	0,2%	0,2%	Lediglich eine Immobilie umfasst eine Tankstelle und fällt damit in diesen Bereich.	Keine Maßnahmen geplant.

		Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen				
Energieeffizienz	2. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	37,4%	41,8%	Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz hat sich aufgrund stärkerer Abwertungen für ältere Immobilien sowie dem Ankauf von Neubauten verringert.	Maßnahmen zur Verbesserung des Nachhaltigkeitsprofils der Immobilien werden im Rahmen des jährlichen Budgetprozesses geprüft.
Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren						
Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieverbrauch	18. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,0001	0,0003	94,35 % der Investitionen von Quantum waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (Eignung). Bei der Bestimmung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter wurden Ist-Daten herangezogen, sofern vorhanden. Neben realen Daten wurden auch geschätzte Daten nach dem Best-Effort-Ansatz	Um die negativen Auswirkungen zu reduzieren, wurden im Referenzzeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die negativen Auswirkungen in der Akquisitions- und Eigentumsphase messen und bewerten zu können. Im nächsten Referenzzeitraum wird die Risikoabteilung den Indikator in die Risikobewertung einbeziehen.

				<p>berücksichtigt. Immobilien, die sich während des Berichtszeitraums im Bau befanden und nicht mit Energie beheizt oder gekühlt wurden (z. B. Lagerhäuser, Hoch- und Tiefgaragen), wurden bei der Bestimmung des Indikators nicht berücksichtigt (nicht anwendbare Vermögenswerte).</p> <p>Es ist zu beachten, dass aufgrund des aktuellen Stands der Datenerhebung ein erheblicher Anteil an Hochrechnungen und Benchmark-Informationen in die Daten zum Energieverbrauch einfließt. Dementsprechend ist der Informationswert dieser Daten begrenzt. Zur Bestimmung des Indikators wurden der Endenergieverbrauch und der Endenergiebedarf aus den bestehenden Energieausweisen herangezogen, sofern diese Daten in den Energieausweisen angegeben waren. Die hier angegebenen Werte geben</p>	<p>Quantum beabsichtigt, im Jahr 2024 seine ESG-Datenplattform zu erweitern und qualitative Verbesserungen zu erreichen. Dies ermöglicht gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsposition zu bestimmen. Basierend darauf werden technische und KI-gestützte Maßnahmen in Kombination mit immobilien-spezifischen Analysen durchgeführt und im weiteren Verlauf mit den im Voraus definierten Zielen verglichen. Nach der Analyse setzt das Asset Management geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Energieeffizienz-Niveaus in Zusammenarbeit mit Fachplanern und den ausführenden Gewerken um.</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>daher nicht den tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilien im Referenzjahr an.</p> <p>Energieausweise ohne Unterschrift wurden in die Berechnung vollständig einbezogen. Energieausweise, die nicht mehr gültig waren, wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise verfügbar waren. "Nicht anwendbare Vermögenswerte" wurden nicht in den Zähler des Datenabdeckungsverhältniss es einbezogen.</p>	
--	--	--	--	--	--	--

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Integration von ESG-Aspekten in alle Geschäftsbereiche von Quantum trägt nicht zuletzt auch zu einem langfristigen Werterhalt der gehaltenen Immobilien sowie einer Anpassung an sich verändernde rechtliche und gesellschaftlich geforderte Anforderungen bei. Quantum berücksichtigt daher auf Unternehmensebene die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen“ oder „PAI“).

Ziel der Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ist es, die negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu messen, zu gewichten und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Begrenzung der festgestellten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu ergreifen.

Quantum ist der Ansicht, dass abhängig von der konkreten Nutzungsart der Immobilien die Relevanz der einzelnen Wahlindikatoren und damit auch die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen variieren können. Daher differenziert Quantum bei der Auswahl der Wahlindikatoren zwischen den Nutzungszwecken Wohnen, Büro, Light Industrial, Handel und Parken. Dies kann dazu führen, dass auf Unternehmensebene für verschiedene Nutzungsarten unterschiedliche Wahlindikatoren ausgewählt,

gemessen, dokumentiert und berichtet werden. Nur durch eine solche Differenzierung kann nach Ansicht von Quantum der jeweils wichtigste Wahlindikator für jede Nutzungsart ausgewählt werden.

METHODEN ZUR AUSWAHL DES WAHLINDIKATORS

Zur Auswahl des Wahlindikators ist es erforderlich, Nachhaltigkeitsindikatoren anhand bestimmter Parameter in Bezug auf die mit den jeweiligen Indikatoren verbundenen, möglichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu gewichten. Dies erfolgt insbesondere anhand der Parameter Wahrscheinlichkeit des Auftretens, Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen und Grad der Irreversibilität. Zusätzlich betrachtet Quantum als weitere Parameter das Optimierungspotential und die Auswirkungen auf Quantum als Unternehmen.

Wahrscheinlichkeit des Auftretens

Unter der Wahrscheinlichkeit des Auftretens der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf einen Nachhaltigkeitsindikator bzw. der Eintrittswahrscheinlichkeit versteht Quantum die relative Einwertung der Wahrscheinlichkeit des Eintritts der negativen Auswirkungen.

Auswirkung auf Quantum

Zudem werden die negativen Auswirkungen der PAI auf Quantum als Unternehmen und die von Quantum verwalteten Investmentvermögen betrachtet. Dies erfolgt durch die relative Einwertung des Grades möglicher negativer Auswirkungen auf das Geschäft von Quantum, d.h. insbesondere die Auswirkung der PAI als kaufpreisrelevanter Faktor.

Dieses Kriterium soll jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die Auswahl des Wahlindikators nehmen. Daher werden die Wahlindikatoren sowohl unter Berücksichtigung dieses Parameters als auch ohne diesen gewichtet. Sollte es bei diesen beiden Bewertungen dazu führen, dass jeweils verschiedene Wahlindikatoren die höchste Punktzahl erreichen und daher ausgewählt werden würden, wird der Wahlindikator berücksichtigt, der ohne den Parameter „Auswirkung auf Quantum“ die höchste Punktzahl erzielt hat.

Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen

Unter „Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen“ versteht Quantum den Grad der möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft. Für die Bewertung und Auswahl des Wahlindikators wird diesbezüglich der geschätzte Grad der relativen negativen Auswirkung auf die Umwelt und Gesellschaft betrachtet.

Grad der Irreversibilität

Zudem werden die Auswahl, Bewertung und Priorisierung der Wahlindikatoren anhand des potentiell irreversiblen Charakters der nachteiligen Auswirkungen vorgenommen („Grad der Irreversibilität“).

Hierbei wird die relative Einwertung der Unumkehrbarkeit von nachteiligen Auswirkungen anhand einer punktebasierten Bewertung betrachtet.

Optimierungspotential

Schließlich zieht Quantum das Kriterium „Optimierungspotential“ zur Bewertung der Wahlindikatoren heran. Hierunter versteht Quantum die relative Einwertung des Optimierungspotentials im Sinne der Verbesserung der aktuellen Werte zu den PAI durch Maßnahmen, die von Quantum eingeleitet werden können (z.B. Umstellung der Energielieferung auf regenerative Energieträger, bauliche Maßnahmen wie Dämmung). Die Bewertung der einzelnen Wahlindikatoren erfolgt punktebasiert.

FESTSTELLUNG UND BEWERTUNG DER WAHLINDIKATOREN

Basierend auf den vorgenannten Parametern hat Quantum die Wahlindikatoren bewertet und gewichtet.

Dabei wurde zwischen den verschiedenen Nutzungsarten der von Quantum verwalteten Portfolien unterschieden, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass abhängig von der jeweiligen Nutzungsart einer Immobilie, Nachhaltigkeitsindikatoren und den damit verbundenen PAI unterschiedliche Relevanz beizumessen ist. Die Parameter „Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen“ und „Grad der Irreversibilität“ werden jedoch unabhängig von der jeweiligen Nutzungsart betrachtet, da für diese Parameter die jeweils konkrete Nutzungsart keine Rolle spielt.

Die von Quantum verwalteten Portfolien mit der Nutzungsart Parken werden im Rahmen der Berücksichtigung von PAI auf Unternehmensebene aufgrund ihrer objektspezifischen Besonderheiten derzeit nicht berücksichtigt. Aktuell verwaltet Quantum drei Portfolien mit dem Nutzungsschwerpunkt Parken.

FEHLERMARGEN

Die Bewertung und Feststellung des ausgewählten Wahlindikators erfolgt anhand der unten dargestellten Datenquellen. Derzeit nicht verfügbare Daten werden durch Schätzungen bzw. Hochrechnungen ergänzt. Hierdurch kann es zu Ungenauigkeiten und Abweichungen von den tatsächlichen Werten kommen. Der Anteil geschätzter oder hochgerechneter Daten hängt stark von den individuellen Gegebenheiten ab und kann nicht pauschalisiert werden. Quantum wird sich bemühen, fehlende Daten zu beschaffen, um hierdurch künftig noch präzisere Werte ausweisen zu können.

DATENQUELLEN

Für die Datenerhebung arbeitet Quantum mit externen Dienstleistern zusammen, welche die Daten für Quantum quartalsweise erheben und Quantum die Ergebnisse dieser Datenerhebungen zur Verfügung stellen.

Die Identifizierung und Gewichtung der PAI hängt wesentlich von der Verfügbarkeit entsprechender Daten ab. Nicht für alle Vermögensgegenstände, die Quantum in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, sind ausreichend Daten und Informationen vorhanden, um nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen messen und feststellen zu können. Quantum wird sich bemühen, die Datenlage regelmäßig zu überprüfen und versuchen, diese zu optimieren. In Ausnahmefällen kann daher mit Schätzungen gearbeitet werden.

Datenquelle „fossile Brennstoffe“

Zur Bewertung des Pflichtindikators fossile Brennstoffe im Hinblick auf PAI ermittelt Quantum anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

Datenquelle „Energieineffizienz“

Zur Bewertung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen des Indikators Energieineffizienz sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energiebedarfsausweise heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Quantum bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können.

Bei Gewerbeobjekten werden ebenfalls die Energiebedarfsausweise betrachtet. Anders als die Energieausweise von Wohnimmobilien enthalten die Energieausweise für Gewerbeobjekte in Deutschland zum aktuellen Zeitpunkt keine Buchstaben-Skala für die Einordnung der Energieklassen. Zur Bewertung des Anteils energieineffizienter Gewerbeimmobilien anhand der vorgenannten Formel ist daher eine Umrechnung der Energieausweise ohne Buchstaben-Skala erforderlich. Quantum hat sich dazu entschieden, für die Bewertung der Objekte mit Energieausweisen ohne Buchstaben-Skala die BVI-Methode in der jeweils gültigen Fassung, anzuwenden. Hinsichtlich der Aktualisierung und Vervollständigung der Datengrundlage gilt das zu Wohngebäuden Gesagte entsprechend.

Datenquelle „Energieverbrauch“

Quantum erfasst die Energieverbräuche für Wärme (Heizung und Warmwasser), Allgemeinstrom und Mieterstrom für einen Großteil der Immobilieninvestments in Neubauten sowie im Bestand gehaltenen Immobilien im Rahmen eines jährlichen Portfolioscreenings. Im Zuge dessen wird der Wärmeverbrauch direkt bei den Versorgungswerken angefragt und nach Energieträger (Fernwärme, Erdgas etc.) differenziert. Der Energieverbrauch für Allgemeinstrom wird den vorliegenden Abrechnungen entnommen. Da Daten für den Mieterstrom nicht vorliegen, wird dieser pauschal hochgerechnet. Derzeit befindet sich das Projekt Smart Meter in Umsetzung. Ziel ist es die Verbrauchsdaten direkt im Objekt per Smart Meter auslesen zu können, um so eine detailliertere Datenlage über die Verbrauchsdaten zu bekommen.

VERANTWORTUNG

Für die PAI-Richtlinie ist die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung hat die PAI-Richtlinie am 26.06.2023 genehmigt.

Für die Umsetzung der in der PAI-Richtlinie festgehaltenen Strategien und Verfahren ist bis auf Weiteres die Geschäftsführung zuständig.

Der Bereich Recht überprüft regelmäßig, ob die in der PAI-Richtlinie festgehaltenen Strategien und Verfahren den aktuellen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen sowie der tatsächlichen Umsetzung entspricht und wird erforderlichenfalls die PAI-Richtlinie an veränderte Anforderungen anpassen.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren werden quartalsweise jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12 gemessen und dokumentiert.

Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Natur seines Geschäfts hat Quantum keine Engagement-Richtlinien gemäß der Richtlinie 2007/36/EG umgesetzt.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Quantum hat die Principles for Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen im Jahr 2020 unterzeichnet. Als Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) und des Europäischen Verbands für Investoren in nicht börsennotierte Immobilienvehikel (INREV) arbeitet Quantum zudem nach den entsprechenden Verhaltensregeln und Richtlinien für ein nachhaltiges Immobilienportfolio-Management. In seiner Unternehmensführung orientiert sich Quantum auch an den Prinzipien des UN Global Compact. Quantum führt regelmäßig eine Nachhaltigkeitsberichterstattung durch. Für ausgewählte Investitionsobjekte führt Quantum zudem eine Bewertung nach dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (kurz GRESB) durch, um die Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich mit anderen Fonds zu messen und in den kommenden Jahren kontinuierlich zu verbessern. Ausgewählte Objekte sind zudem DGNB-zertifiziert.

Historischer Vergleich

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum konnte eine Verbesserung im Bereich der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz erreicht werden. Dies ist primär auf marktbedingte Faktoren wie eine stärkere Abwertung älterer Immobilien mit schlechterer technischer Ausstattung zurückzuführen. Für PAI 17 hat sich keine Veränderung ergeben, da Quantum weiterhin lediglich in eine Immobilie investiert ist, die im Zusammenhang mit der Förderung und Lagerung fossiler Brennstoffe involviert ist.