24.09.2026

Veröffentlichung gemäß Offenlegungsverordnung

Name des Produkts: grundbesitz global

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299009FBLGJUZCNR583

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

1. Zusammenfassung

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Dieses Finanzprodukt bewirbt ökologische Merkmale. Es strebt jedoch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung an. Daher wird kein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen zugesagt. Dieser beträgt 0 %. Auch der Mindestanteil für taxonomiekonforme Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie beträgt 0 %.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Gefördert werden die Reduzierung der CO_2-Emissionen und der Energieintensität des Immobilienbestandes. Gemessen werden insbesondere Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen sowie der Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m²/Jahr).

Anlagestrategie

Ökologische Merkmale, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (im Englischen „Principal Adverse Impacts“ = „PAI“) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und Nachhaltigkeitsrisiken sind Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses. Bei Immobilieninvestitionen werden insbesondere das Engagement in fossilen Brennstoffen, Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen und die Intensität des Energieverbrauchs berücksichtigt. Im Immobilienankauf werden die relevanten Faktoren im Rahmen der Due Diligence einschließlich Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Analyse, physischer Klimarisiken, technischer Bewertungen und verfügbarer Verbrauchsdaten erfasst und bewertet. Festgestellte Kriterien können zum Ausschluss führen; alternativ können geeignete Maßnahmen identifiziert und nach Übernahme der Immobilie in die Verwaltung umgesetzt werden. Der verkehrswertbezogene Anteil der Immobilien mit einem Engagement in fossilen Brennstoffen darf höchstens 2 % betragen.

Bei Liquiditätsanlagen werden Ausschlusskriterien für geächtete Waffen, schwerwiegende Verstöße gegen den United Nations Global Compact und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, Kohle, Tabak sowie schwerwiegende Verstöße von Staaten gegen Demokratie- und Menschenrechte angewendet.

Aufteilung der Investitionen

Mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens werden in direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien investiert. Der gesamte tatsächliche Immobilienbestand ist auf die geförderten ökologischen Merkmale ausgerichtet. Der nicht in Immobilien investierte Teil, maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens, fällt unter „Andere Investitionen“, im Wesentlichen liquide Mittel, welche u.a. für die Bewirtschaftungskosten der Immobilien verwendet werden. Derivate werden nicht zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale eingesetzt.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Der Immobilienbestand wird hinsichtlich der geförderten ökologischen Merkmale in angemessenen Zeitabständen, mindestens jedoch einmal jährlich, überprüft. Überwacht werden insbesondere Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen, die Energieintensität, ein etwaiges Engagement in fossilen Brennstoffen und Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Aus den Ergebnissen werden, soweit erforderlich, Handlungsbedarfe abgeleitet.

Methoden

CO_2-Emissionen werden anhand der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen gemäß dem GRESB-Standard gemessen, der auf dem Greenhouse Gas Protocol basiert und ausschließlich tatsächlich gemessene Daten verwendet.

Als Immobilien mit einem Engagement in fossilen Brennstoffen gelten Immobilien oder Immobilienteile, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von Kohle, Erdöl oder Erdgas stehen. Nutzungen fossiler Brennstoffe, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind, bleiben dabei außer Betracht. Der Anteil dieser Immobilien wird anhand ihres Verkehrswertes im Verhältnis zur Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens ermittelt. Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird ebenfalls anhand der Verkehrswerte ermittelt. Mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt. Verbrauchs- und Emissionsdaten werden mit historischen Werten verglichen.

Datenquellen und -verarbeitung

Verwendet werden zur Erreichung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale insbesondere tatsächliche Energieverbrauchsdaten aus Zählerablesungen und Abrechnungen der Versorgungsunternehmen.

Im Ankaufsprozess werden außerdem vorhandene Nachhaltigkeitszertifizierungen, aktuelle technische Bewertungen sowie die Verfügbarkeit von Energie-, Wasser- und Abfalldaten erfasst und bewertet. Identifizierte Kriterien können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen. Alternativ können geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der CO_2-Emissionen und des Energieverbrauchs beziehungsweise zur Verbesserung der Energieeffizienz festgelegt werden.

Während der Haltedauer der Vermögensgegenstände werden Leistungsdaten fortlaufend erhoben und jährlich einer externen Prüfung nach dem Prüfungsstandard „AccountAbility1000 Assurance Standard“ (AA1000AS) unterzogen.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Energieverbrauchsdaten und Energieausweise liegen nicht für alle Immobilien vollständig, zeitnah oder nach einer vergleichbaren Systematik vor. Soweit verfügbar, werden Energieverbrauchsdaten aus Zählerablesungen und Abrechnungen der Versorgungsunternehmen herangezogen. Eine eingeschränkte Datenverfügbarkeit oder fehlende Vergleichbarkeit kann die Genauigkeit der Bewertung, ob und inwieweit die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt wurden, begrenzen.

Sorgfaltspflicht

Im Rahmen des Immobilienankaufs werden ökologische Merkmale, PAI und Nachhaltigkeitsrisiken durch eine Sorgfaltsprüfung erfasst, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in der Investitionsvorlage dokumentiert.

Nach Erwerb werden die identifizierten Kriterien regelmäßig überwacht und erforderliche Handlungsbedarfe abgeleitet und während der gesamten Haltedauer des Vermögensgegenstandes umgesetzt.

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.

2. 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 gegebenenfalls einzelne Immobilieninvestitionen den 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.

3. 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 ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung gefördert.

Die Gesellschaft verfolgt für das Sondervermögen folgende ökologische Merkmale:

Reduzierung von CO_2-Emissionen

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Ankaufsprozesses sowie der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien die verursachten CO_2-Emissionen und strebt deren kontinuierliche Reduzierung an.

Zur Messung der Reduzierung der CO_2-Emissionen werden die Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen der Immobilien herangezogen. Scope-1-Treibhausgasemissionen werden durch die Immobilien unmittelbar selbst verursacht, etwa durch Öl- oder Gasheizungen oder den Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks. Scope-2-Treibhausgasemissionen entstehen mittelbar und können durch den Eigentümer kontrolliert werden, etwa durch den Verbrauch von Strom und Fernwärme für Allgemeinflächen. Scope-3-Treibhausgasemissionen entstehen mittelbar durch die Nutzung Dritter, etwa durch Mieter, und unterliegen nicht der Kontrolle des Eigentümers. Für Zwecke der Bilanzierung und Berichterstattung werden sämtliche Treibhausgasemissionen unter Anwendung geeigneter Umrechnungsfaktoren in Kohlendioxidäquivalente umgerechnet und als CO_2e (Kohlendioxidäquivalenten) ausgewiesen.

Reduzierung der Energieintensität

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Ankaufsprozesses sowie der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien die Energieintensität. Sie strebt deren Reduzierung an, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt. Für die Messung wird der Energieverbrauch der Immobilien in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m²/Jahr) herangezogen.

4. Anlagestrategie

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens zu fördernden ökologischen Merkmale, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (im Englischen „Principal Adverse Impacts" = PAI) von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und die Nachhaltigkeitsrisiken sind Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses.

Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses werden diese Faktoren durch eine Sorgfaltsprüfung („Due Diligence") erfasst, bewertet und bei der Investitionsentscheidung berücksichtigt. Die Bewertung umfasst insbesondere eine Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Analyse einschließlich des Risikos einer künftigen Stranded-Asset-Position, physische Klimarisiken wie Wasserstress, Überschwemmungen, Hitzestress und Waldbrandrisiken sowie weitere standortbezogene Klimarisiken, das Vorhandensein und die Qualität von Nachhaltigkeitszertifizierungen, aktuelle technische Bewertungen („technische Due Diligence") einschließlich Energie-, Wasser- und Abfallmanagement sowie die Verfügbarkeit von Energie-, Wasser- und Abfalldaten.

Identifizierte Kriterien können zum Ausschluss einer Immobilieninvestition führen. Alternativ können Maßnahmen identifiziert werden, die geeignet sind, CO_2-Emissionen und Energieverbrauch zu reduzieren beziehungsweise die Energieeffizienz zu verbessern, und – soweit umsetzbar – durchgeführt werden. Typische Maßnahmen sind die Verbesserung der Energieeffizienz und der CO_2-Emissionen bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die Überwachung des durch die Gesellschaft beeinflussbaren Energieeinkaufs, die Optimierung der Heizungs-, Klima- und Gebäudeleittechnik sowie

die Modernisierung technischer Anlagen und Gebäudekomponenten.
Nach Erwerb einer Immobilie überwacht die Gesellschaft die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung ermittelten Kriterien regelmäßig und leitet, soweit erforderlich, entsprechende Handlungsbedarfe ab.
Bei Immobilieninvestitionen werden insbesondere ein Engagement in fossilen Brennstoffen, Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen und die Intensität des Energieverbrauchs berücksichtigt.
Treibhausgasemissionen werden anhand der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen und die Energieintensität anhand des Energieverbrauchs in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m²/Jahr) ermittelt. Im Ankaufsprozess und in der Portfolioverwaltung werden die verfügbaren Verbrauchs- und Emissionsdaten erfasst, mit historischen Werten verglichen und zur Identifizierung von Risiken und Handlungsbedarfen herangezogen. Identifizierte Kriterien können zum Ausschluss einer Immobilieninvestition führen. Alternativ können Maßnahmen identifiziert und umgesetzt werden, die geeignet sind, CO_2-Emissionen und Energieverbrauch zu reduzieren beziehungsweise die Energieeffizienz zu verbessern. Der verkehrswertbezogene Anteil der Immobilien mit einem Engagement in fossilen Brennstoffen darf höchstens 2 % betragen. Nutzungen fossiler Brennstoffe, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind, bleiben dabei außer Betracht.
Der Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird verkehrswertbezogen ermittelt. Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis der Klasse C oder schlechter sowie nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, deren Primärenergiebedarf den geltenden nationalen Schwellenwert für ein Niedrigstenergiegebäude (gemäß der Definition in der Richtlinie 2010/31/EU und deren Umsetzung in der jeweils maßgeblichen Rechtsordnung) übersteigt. Für Immobilien außerhalb der Europäischen Union und des Vereinigten Königreichs, für die keine Energieausweise verfügbar sind, wird der Energieverbrauch berücksichtigt und anhand lokaler Vergleichswerte bewertet, sofern die erforderlichen Daten und Vergleichswerte verfügbar sind.

Bei Liquiditätsanlagen erfolgt die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren über Ausschlusskriterien. 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"), dem Übereinkommen über das Verbot biologischer Waffen (UN Biological Weapons Convention) und dem Übereinkommen über das Verbot chemischer Waffen (UN Chemical Weapons Convention) generieren, schwerwiegend gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen, deren Umsatz aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von Kohle mehr als 20 % beträgt und/oder deren Umsatzanteil an der Tabakproduktion 5 % übersteigt. Zudem 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 oder gleichwertiger ESG-Ratings vorgeworfen werden. Soweit Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erfolgen, werden die vorgenannten nachteiligen Auswirkungen entsprechend berücksichtigt.

5. Aufteilung der Investitionen

Der Immobilienbestand umfasst sowohl direkt gehaltene Immobilien als auch Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.
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, einschließlich direkt gehaltener und über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien, ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Der nicht in Immobilien investierte Teil des Sondervermögens fällt unter „Andere Investitionen" und beinhaltet im Wesentlichen Liquiditätsanlagen. Diese sind auf maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens begrenzt und werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie festverzinslichen Wertpapieren gehalten; zulässig sind auch andere Liquiditätsanlagen wie

Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds. Sie stehen für Immobilieninvestitionen zur Verfügung und dienen insbesondere der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie der Bedienung von Anteilrücknahmen. Derivate werden nicht eingesetzt, um die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen.

6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Der verwaltete Immobilienbestand des Sondervermögens wird hinsichtlich der geförderten ökologischen Merkmale regelmäßig überprüft. Überwacht werden insbesondere Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen, Energieintensität, ein etwaiges Engagement in fossilen Brennstoffen und Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Die Ergebnisse werden mit historischen Werten verglichen und, soweit erforderlich, Maßnahmen zur Erzielung weiterer Reduzierungen identifiziert und umgesetzt.

7. Methoden

CO_2-Emissionen werden anhand der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen gemäß dem GRESB-Standard gemessen, der auf dem Greenhouse Gas Protocol basiert und ausschließlich tatsächlich gemessene Daten verwendet. Die Energieintensität wird als Energieverbrauch in kWh/m²/Jahr ermittelt.
Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienbestandes werden regelmäßig erfasst und analysiert. Die für die Immobilien ermittelten CO_2-Emissionen und Energieverbräuche werden mit historischen Werten verglichen. Die Ergebnisse werden zur Identifizierung etwaiger Handlungsbedarfe verwendet.
Der verkehrswertbezogene Anteil des Engagements in fossilen Brennstoffen ergibt sich aus dem Verhältnis der Verkehrswerte der betroffenen Immobilien beziehungsweise Immobilienteile zur Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens. Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird anhand der Verkehrswerte der nach den maßgeblichen EPC- beziehungsweise Niedrigstenergiegebäude-Kriterien erfassten Immobilien bestimmt. Bei mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien wird der Verkehrswert entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.
Für Immobilien außerhalb der Europäischen Union und des Vereinigten Königreichs, für die keine Energieausweise verfügbar sind, wird die Energieeffizienz anhand verfügbarer Energieverbrauchsdaten beurteilt.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Zur regelmäßigen Ermittlung der Entwicklung der Energieintensität und der CO_2-Emissionen des Immobilienportfolios werden Verbrauchs- und Emissionsdaten mit historischen Werten verglichen. Energieverbrauchsdaten stammen beispielsweise aus Zählerablesungen und Abrechnungen der Versorgungsunternehmen. Daten können durch die Gesellschaft erhoben oder von Dritten bereitgestellt werden.
Im Ankaufsprozess werden außerdem vorhandene Nachhaltigkeitszertifizierungen, aktuelle technische Bewertungen sowie die Verfügbarkeit von Energie-, Wasser- und Abfalldaten berücksichtigt.
Während der Haltedauer der Vermögensgegenstände werden Leistungsdaten fortlaufend erhoben und jährlich einer externen Prüfung nach dem „AccountAbility1000 Assurance Standard“ (AA1000AS) unterzogen.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale setzt die Verfügbarkeit geeigneter Daten voraus. Energieverbrauchsdaten und Energieausweise liegen nicht für sämtliche Immobilien vollständig oder zeitnah vor. Ein Teil der Daten muss manuell erhoben oder durch Dritte bereitgestellt werden.
In Ländern, in denen keine Energieausweise verfügbar sind oder Energieausweise nicht nach einer vergleichbaren Systematik erstellt werden, wird die Energieeffizienz anhand verfügbarer Energieverbrauchsdaten beurteilt.
Die Verwendung alternativer Daten kann die Vergleichbarkeit und Genauigkeit der Bewertung einschränken. Die Gesellschaft berücksichtigt diese Einschränkungen bei der Bewertung der ökologischen Merkmale.

10. Sorgfaltspflicht

Die Berücksichtigung der ökologischen Merkmale, der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und der Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses.
Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses werden diese Faktoren durch eine Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) erfasst, bewertet und bei der

Investitionsentscheidung berücksichtigt. Identifizierte Kriterien können zum Ausschluss einer Immobilieninvestition führen. Alternativ können Maßnahmen identifiziert werden, die geeignet sind, CO_2-Emissionen und Energieverbrauch zu reduzieren beziehungsweise die Energieeffizienz zu verbessern und nach Übernahme des Vermögensgegenstandes in die Verwaltung umgesetzt werden können. Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung identifizierten Kriterien regelmäßig. Die Ergebnisse werden mit etwaigen Zielvorgaben abgeglichen und, soweit erforderlich, entsprechende Handlungsbedarfe abgeleitet.

11. Mitwirkungspolitik

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

12. Bestimmter Referenzwert

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

Versionshistorie gemäß Artikel 12 der Verordnung (EU) 2019/2088

Datum	Erläuterungen zu den Änderungen
01.08.2022	Initiale Offenlegung gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088
01.01.2023	Anpassung der Struktur, des Inhalts und der Detailtiefe gemäß den Vorgaben der Art. 25 – 36 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288
06.05.2026	Aktualisierung des Stand-Datums
24.09.2026	Aktualisierung der Angaben zu den ökologischen Merkmalen, Nachhaltigkeitsindikatoren, wichtigsten nachteiligen Auswirkungen, der Anlagestrategie, den Methoden sowie den Datenquellen und Datenbeschränkungen