

grundbesitz Fokus Deutschland

Anteilklasse RC: WKN: 980708

ISIN: DE0009807081

Anteilklasse C: WKN: 980709

ISIN: DE0009807099

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 Fokus Deutschland (nachfolgend „Sondervermögen“) die nachfolgenden Informationen gemäß Artikel 10 Offenlegungsverordnung. Das Sondervermögen ist ein Finanzprodukt, mit dem ökologische und soziale Merkmale gefördert werden und qualifiziert somit als Produkt gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung.

Förderung ökologischer Merkmale

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl und der Verwaltung der Immobilien 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 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 CO₂e/m²/Jahr) schrittweise bis zum Jahr 2050 soweit 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 des Energieverbrauchs
Gleichzeitig soll der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens (gemessen in 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.

Neben der Förderung der vorstehend beschriebenen ökologischen Merkmale strebt das Sondervermögen keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Artikel 9 Offenlegungsverordnung in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung an.

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.

Das Sondervermögen wird geeignete Maßnahmen treffen, um die vorstehend unter „Förderung ökologischer Merkmale“ dargestellten Ziele zu erreichen. Diese Maßnahmen sind in dem folgenden Abschnitt „Methoden zur Messung der Erreichung der ökologischen Merkmale“ beschrieben.

Die liquiden Mittel des Sondervermögens werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für

Liquiditätsanlagen zulassen. Im Zusammenhang mit den Liquiditätsanlagen des Sondervermögens erfolgen keine Anlagetätigkeiten in Bezug auf Emittenten, die kontroverse Waffen (Nuklearwaffen, Streubomben, Antipersonenminen, angereichertes Uran) produzieren. Es werden ferner keine Liquiditätsanlagen bei Unternehmen getätigt, deren anteiliger Umsatz aus kontroversen Sektoren (Tabak, Pornographie, Glücksspiel, Verteidigung und Atomkraft) insgesamt über 5% liegt oder deren anteiliger Umsatz aus Kohlekraft einen Schwellenwert von 25% übersteigt.

Überwachung der ökologischen Merkmale sowie der Nachhaltigkeitsindikatoren

Der verwaltete Immobilienbestand des Sondervermögens wird in angemessenen Zeitabständen, mindestens aber einmal jährlich, bezüglich der Nachhaltigkeitsperformance und etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken überprüft. Gleiches gilt für die neu zu erwerbenden Immobilien, die im Rahmen des Ankaufsprozesses im Hinblick auf deren Nachhaltigkeitsperformance und etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken einer Überprüfung unterzogen werden.

Dies beinhaltet die Ermittlung der durchschnittlichen CO₂-Emissionen (in CO₂e/m²/Jahr) und des durchschnittliche Energieverbrauch (in kWh/m²/Jahr) des Immobilienportfolios des Sondervermögens. Die Einhaltung der ökologischen Merkmale wird im Rahmen des Investitionsprozesses sowie regelmäßig während der Haltedauer der Vermögensgegenstände von der Gesellschaft überwacht.

Methoden zur Messung der Erreichung der ökologischen Merkmale

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 °C Dekarbonisierungszieldpfade“ 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 °C über dem vorindustriellen Wert für verschiedene Länder und Nutzungsarten sukzessiv sinkende Zielwerte für die CO₂-Emissionen bis zum Erreichen weitgehender CO₂-Neutralität im Jahr 2050.

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 Handlungsbedarf herangezogen. Immobilien des Sondervermögens, deren CO₂-Emissionen und Energieverbrauch dauerhaft als zu hoch bewertet werden und auch durch geeignete und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nicht in angemessenem Umfang reduziert werden können, sollen unter Berücksichtigung von Marktsituation und deren erwarteter Entwicklung, objektspezifischen Gegebenheiten (wie z.B. Vermietungsstand) und Portfolioauswirkung perspektivisch veräußert werden.

Im Rahmen des Immobilienankaufs finden die Ergebnisse und die Bewertung der CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs Berücksichtigung bei der Investitionsentscheidung. Zu erwerbende Immobilien sollen im Zeitpunkt ihres Ankaufs möglichst keine höheren CO₂-Emissionen und keinen höheren Energieverbrauch verursachen als der Durchschnitt der Immobilien des Sondervermögens mit vergleichbarer Lage und Nutzungsart. Soweit dies nicht der Fall ist, sollen im Rahmen der Ankaufsprüfung Maßnahmen identifiziert werden, die geeignet sind, die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des zu erwerbenden Objekts soweit zu reduzieren, dass die vorgenannten Durchschnittswerte nicht übertroffen werden. Diese Maßnahmen und die mit ihnen verbundenen Aufwendungen werden im Ankaufsentscheidungsprozess 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 Versorgungsverträge mit Ökostrom und Ökogas und damit CO₂-neutral erfolgen.

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit den Mietern der Immobilien des Sondervermögens Vereinbarungen für eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilie abzuschließen. Dies kann zum Beispiel insbesondere die Zurverfügungstellung von Energieverbrauchsdaten, jedoch auch die Verpflichtung des Mieters zum Einkauf von CO₂-neutralem Strom bzw. CO₂-neutralem Gas beinhalten.

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 Datenverarbeitung

Der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien wird auf Basis der Abrechnungen der Energieversorgungsunternehmen herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen werden unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht werden, ermittelt.

Einschränkungen bei den Methoden und den Daten

Sofern die erforderlichen Verbrauchsdaten pro Immobilie nicht oder nur teilweise vorliegen und auch nicht innerhalb einer angemessenen Zeitspanne beschafft werden können (z.B. weil 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.

Due Diligence der ökologischen Merkmale

Die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen und Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses. Im Rahmen des Immobilienankaufprozesses werden durch eine Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) etwaige 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. 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 und Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig. Die Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung werden mit etwaigen Zielvorgaben abgeglichen und soweit erforderlich entsprechende Handlungsbedarfe abgeleitet. Ökologische Merkmale und Nachhaltigkeitsrisiken können in vielfältiger Weise den Verkehrswert der Immobilien sowie den Marktwert sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens wesentlich beeinträchtigen und sich damit erheblich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Engagement Policy (Mitwirkungspolitik) -

Die Gesellschaft verfolgt aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit keine Engagement-Aktivitäten.

1. Oktober 2021

DWS Grundbesitz GmbH