

Erklärung zu den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Tabelle 1

Finanzmarktteilnehmer - Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH - LEI: 529900NILSUJ7UJVZ033		
Zusammenfassung		
<p>Die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (529900NILSUJ7UJVZ033) sowie deren 100%ige Tochter, die Gentum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, (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 der Quantum.</p> <p>Der Gegenstand dieses Dokuments ist 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 direkt gehaltene Immobilien sowie relevante nachteilige Auswirkungen der Anlageentscheidungen auf Umweltfaktoren. Zu diesem Zweck hat Quantum interne Richtlinien, Risikomanagementverfahren und digitale Lösungen etabliert. Gemäß der Verordnung über nachhaltige Finanzwirtschaft sind Nachhaltigkeitsfaktoren Umwelt-, Sozial- und Mitarbeiterbelange, Achtung der Menschenrechte sowie der Kampf gegen Korruption und Bestechung. Diese nachteiligen Auswirkungen werden durch Nachhaltigkeitsindikatoren messbar. Die Fähigkeit, die bedeutendsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu berücksichtigen, hängt weitgehend von der Verfügbarkeit relevanter Informationen ab. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen sind Beispiele für Nachhaltigkeitsindikatoren die Energieeffizienz oder der Energieverbrauch von Immobilien sowie Investitionen in fossile Brennstoffe, die durch Immobilien unterstützt werden.</p> <p>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 als Service-KVG, weshalb die obligatorischen Indikatoren "fossile Brennstoffe" und "Energieeffizienz" sowie ein weiterer optionaler Indikator "Energieverbrauch" in dieser Erklärung berücksichtigt werden.</p> <p>Erklärung zu den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren umfasst den Bezugszeitraum ab dem 1. Januar.2022 bis 31 Dezember 2022</p>		
Fossile Brennstoffe	Energieeffizienz	Energieverbrauch
0,27%	24,58%	0,30 GWh/m²
<p>Für die drei genannten Indikatoren berichtet diese Erklärung über die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bezugszeitraum sowie Erläuterungen dazu, wie diese identifiziert und bewertet wurden. Gleichzeitig beschreibt die Erklärung Maßnahmen, die im Bezugszeitraum ergriffen wurden, sowie geplante Maßnahmen für den kommenden Bezugszeitraum, um wesentliche nachteilige Auswirkungen zu mildern und zu vermeiden. Quantum hat Prozesse etabliert, um die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen kontinuierlich zu messen und zu bewerten, z. B. durch Hinzufügen von Anforderungen an den Erwerbsprozess oder Einrichtung einer Überprüfung der Indikatoren im Risikomanagementprozess. Für Fonds, die sich selbst spezifische Anforderungen hinsichtlich der Einhaltung der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auferlegt haben (gemäß Art. 7 SFDR), wurde die Einhaltung sowohl im Erwerbsprozess als auch laufend überprüft. Darüber hinaus wurden Methoden entwickelt, um Daten, die noch nicht verfügbar sind, nach bestem Wissen und Gewissen abzuschätzen oder zu extrapolieren. Diese Ansätze werden ebenfalls kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und bei Bedarf angepasst.</p>		

Beschreibung der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren						
Indikatoren, die auf Investitionen in Beteiligungsunternehmen anwendbar sind.						
Negativer Nachhaltigkeitsindikator	Kennzahl	Auswirkung 2022	Auswirkung 2021	Erläuterung	Maßnahmen, die ergriffen wurden, sowie geplante Maßnahmen und festgelegte Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
KLIMA- UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN						
Indikatoren, die auf Investitionen in Immobilienvermögenswerte anwendbar sind.						
Fossile Brennstoffe	17. Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen durch Immobilienvermögenswerte	Anteil der Investitionen in Immobilienvermögenswerte, die an der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe beteiligt sind.	0,14%	n/a	<p>100% der Investitionen von Quantum waren für den Indikator "fossile Brennstoffe" anwendbar (Berechtigung).</p> <p>Um den Anteil der Investitionen in Immobilien zu bestimmen, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe verbunden sind, lag eine Datenabdeckung von 100% vor.</p> <p>Das Verhältnis fossiler Brennstoffe wird als Anteilswert des Vermögenswerts am Gesamtportfolio berechnet.</p> <p>Zur Bestimmung des Verhältnisses wurden die Aktivitäten berücksichtigt, die von den Mietern im Objekt durchgeführt wurden, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter angehörte.</p>	Um die nachteiligen Auswirkungen zu reduzieren, wurden zunächst im Bezugszeitraum Prozesse implementiert, um die nachteilige Wirkung in der Erwerbs- und Besitzphase messen und bewerten zu können. Im nächsten Bezugszeitraum wird die Risikomanagementabteilung den Indikator in die Risikobewertung aufnehmen.
Energieeffizienz	18. Exposition gegenüber energieineffizienten Immobilienvermögenswerten	Anteil der Investitionen in energieineffiziente Immobilienvermögenswerte	24,58%	n/a	<p>100% der Investitionen von Quantum waren für den Indikator "Energieeffizienz" anwendbar (Eignung).</p> <p>Um den Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz zu bestimmen, lag die Datenabdeckung bei 100 %. Die Energieeffizienz basiert auf Energieausweisen mit einer Bewertung gleich oder über B, wobei A+ die höchste Stufe darstellt.</p> <p>Um dem "best effort"-Ansatz gerecht zu werden, wurden bestimmte Annahmen getroffen, wenn die Daten unvollständig waren:</p> <p>Energieausweise ohne Unterschrift wurden derzeit vollständig in die Berechnung einbezogen.</p> <p>Energieausweise, die nicht mehr gültig waren, wurden berücksichtigt, wenn keine neuen Energieausweise verfügbar waren.</p>	<p>Um die nachteiligen Auswirkungen zu reduzieren, wurden zunächst Prozesse im Bezugszeitraum implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen in der Erwerbs- und Besitzphase messen und bewerten zu können. Im nächsten Bezugszeitraum wird die Risikomanagementabteilung den Indikator in die Risikobewertung einbeziehen.</p> <p>Quantum beabsichtigt, im Jahr 2023 eine ESG-Datenplattform einzuführen, um die Ausgangslage für gezielte Maßnahmen zur Verbesserung ihrer Nachhaltigkeitsposition zu bestimmen.</p>

Wenn die Referenzfläche der Energieausweise um 20 % kleiner als die verfügbare Mietfläche ist und diese Abweichung nicht als korrekt bestätigt wird, wurde dies als Hinweis darauf gewertet, dass weitere Energieausweise fehlen. Aus diesem Grund wurden die Marktwerte für diese Gebäude nur proportional in den Quoten berücksichtigt.

Wenn die Referenzfläche der Energieausweise um 20 % größer als die verfügbare Mietfläche ist, wurde der Marktwert des Gebäudes vollständig in den Quoten berücksichtigt.

Fehlende Energieausweise wurden als ineffizient eingestuft.

Nicht förderfähige Vermögenswerte wurden nicht im Zähler des Datenabdeckungsverhältnisses berücksichtigt.

Energieausweise ohne Buchstabenklassifizierung (dies gilt in Deutschland und Polen) wurden mithilfe der sogenannten "BVI-Methode" in eine Buchstabenklassifizierung umgewandelt, basierend auf den im Energieausweis enthaltenen Energiedaten. Die Methode folgt dem Verfahren in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, bei dem die Klassifizierung in den Farbskalen auf der Grundlage des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs erfolgt. Die Klassifizierung in die Effizienzklassen erfolgt basierend auf dem im Energieausweis angegebenen Endenergieverbrauch (für Energieverbrauchsausweise) oder dem Primärenergiebedarf (für Energiebedarfsausweise). Die Klassifizierung erfolgt prozentual gemäß den Effizienzgrenzen für Wohngebäude, die in Anhang 10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) festgelegt sind, und auf der Grundlage der Höchstwerte für den Primärenergiebedarf oder den Endenergieverbrauch, die in den Energieausweisen angegeben sind. Ein Gebäude wird als energieeffizient eingestuft, wenn sein Primärenergiebedarf oder Endenergieverbrauch innerhalb der ersten 30 % der angegebenen Höchstwerte liegt.

Auf dieser Grundlage werden technische und KI-gestützte Maßnahmen in Kombination mit immobilienbezogenen 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 Energieeffizienzniveaus in Zusammenarbeit mit Fachplanern und den ausführenden Gewerken um. Darüber hinaus hat Quantum eine Zusammenarbeit mit "right. based on science" eingeleitet, um ein immobilienbezogenes Instrument zur Messung der Asset-Performance im Vergleich zum 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens von 2015 zu entwickeln. Wir streben nach einem KPI, um Benchmarking im Immobilienbereich, aber auch über Sektorklassen hinweg zu erleichtern.

Andere Indikatoren für wesentliche nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Zusätzliche KLIMA- UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN

Nachteiliger Nachhaltigkeitsindikator	Kennzahl	Auswirkung 2022	Auswirkung 2021	Erläuterung	Maßnahmen, die ergriffen wurden, sowie geplante Maßnahmen und festgelegte Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
Energieverbrauch	19. Energieverbrauchintensität	Energieverbrauch in GWh pro Quadratmeter eigener Immobilienvermögenswerte	0,30 GWh/m ²	n/a	<p>94,35% der Investitionen von Quantum waren für den Indikator "Energieverbrauch" anwendbar (Berechtigung).</p> <p>Bei der Bestimmung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter betrug die Datenabdeckung 82,14%. Neben echten Daten wurden auch geschätzte Daten gemäß eines Best-Practice-Ansatzes berücksichtigt.</p> <p>Immobilien, die sich während des Berichtszeitraums im Bau befanden und nicht mit Energie beheizt oder gekühlt wurden (z. B. Lagerhallen, mehrstöckige und unterirdische Parkhäuser), wurden bei der Bestimmung des Indikators nicht berücksichtigt (nicht berechnete Vermögenswerte).</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass aufgrund des aktuellen Standes der Datensammlung ein erheblicher Teil der Extrapolationen und Benchmark-Informationen für die Daten zum Energieverbrauch berücksichtigt wird. Dementsprechend ist der Informationsgehalt dieser Daten für die Immobilien begrenzt.</p> <p>Zur Bestimmung des Indikators wurden der Endenergieverbrauch und der Endenergiebedarf aus den vorhandenen Energieausweisen verwendet, sofern diese Daten in den Energieausweisen angegeben waren. Die hier angegebenen Werte geben daher nicht den tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilien aus dem Berichtszeitraum an.</p>	<p>Um die nachteiligen Auswirkungen zu reduzieren, wurden im Berichtszeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen in der Akquisitions- und Besitzphase messen und bewerten zu können. Im nächsten Berichtszeitraum wird die Risikomanagementabteilung den Indikator in das Risikobewertungssystem aufnehmen.</p> <p>Quantum beabsichtigt, im Jahr 2023 eine ESG-Datenplattform einzuführen, um die Ausgangslage für gezielte Maßnahmen zur Verbesserung ihrer Nachhaltigkeitsposition zu bestimmen. Auf dieser Grundlage werden technische und KI-gestützte Maßnahmen in Kombination mit immobilienbezogenen 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 Energieeffizienzgrades in Zusammenarbeit mit Fachplanern und den ausführenden Gewerken um. Darüber hinaus hat Quantum eine</p>

Berichtsja hr an.

Energieausweise ohne Unterschrift wurden bei der Berechnung vollständig beruicksichtigt. Energieausweise, die nicht mehr gultig waren, wurden beruicksichtigt, wenn keine neuen Energieausweise verfu gbar waren. "Nicht berechnete Vermo genswerte" wurden nicht in den Zähler des Datenabdeckungsverha ltnisses einbezogen.

Daruber hinaus hat Quantum eine Zusammenarbeit mit "right. based on science" eingegangen, um ein spezifisches Instrument fu r Immobilien zu entwickeln, mit dem die Leistung der Vermo genswerte im Vergleich zum im Pariser Klimaabkommen von 2015 definierten Ziel von 1,5 Grad gemessen wird. Wir streben nach einem KPI, um das Benchmarking in der Immobilienbranche, aber auch in anderen Sektoren, zu erleichtern.

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

Die Integration von ESG-Aspekten in alle Geschäftsbereiche von Quantum tra gt nicht zuletzt auch zu einem langfristigen Werterhalt der gehaltenen Immobilien sowie einer Anpassung an sich verändernde rechtliche und gesellschaftlich geforderte Anforderungen bei. Quantum beruicksichtigt daher auf Unternehmensebene die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Ziel der Beruicksichtigung 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 beruicksichtigt neben den beiden Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieineffizienz“ auf Unternehmensebene auch einen Wahlindikator.

Quantum ist der Ansicht, dass abha ngig von der konkreten Nutzungsart der Immobilien die Relevanz der einzelnen Wahlindikatoren und damit auch die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen variieren ko nnen. Daher differenziert Quantum bei der Auswahl der Wahlindikatoren zwischen den Nutzungszwecken Wohnen, Bu ro, Light Industrial, Handel und Parken. Dies kann dazu fu hren, dass auf Unternehmensebene fu r verschiedene Nutzungsarten unterschiedliche Wahlindikatoren ausgewa hlt, gemessen, dokumentiert und berichtet werden. Nur durch eine solche Differenzierung kann nach Ansicht von Quantum der jeweils wichtigste Wahlindikator fu r jede Nutzungsart ausgewa hlt werden.

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

Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Art seines Geschä fts hat Quantum keine Engagement-Richtlinien gemäß Artikel 3g 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 fu r Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) und des Europäischen Verbands fu r Investoren in nicht bo rsennotierte Immobilienvehikel (INREV) arbeitet Quantum zudem nach den entsprechenden Verhaltensregeln und Richtlinien fu r ein nachhaltiges Immobilienportfolio-Management. In seiner Unternehmensfu hrung orientiert sich Quantum auch an den Prinzipien des UN Global Compact. Quantum fu hrt regelmäßig eine Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und den Leistungsindikatoren der Global Reporting Initiative (GRI) durch.

Fu r ausgewa hlte Investitionsobjekte fu hrt 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. Ausgewa hlte Objekte sind zudem DGNB-zertifiziert.

Historischer Vergleich

Der Bericht wurde erstmals zum Stichtag 30. Juni 2023 fu r den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 erstellt.