



Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

VERSION	1.0
STAND	02.01.2023
GELTUNGSBEREICH	QUANTUM IMMOBILIEN KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

Seit dem 10. März 2021 sind die Transparenzvorgaben der Offenlegungs-Verordnung¹ durch Finanzmarktteilnehmer, darunter die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Quantum“) in ihrer Eigenschaft als Verwalterin alternativer Investmentfonds, schrittweise umzusetzen. Nach Art. 4 der Offenlegungs-Verordnung müssen u.a. Angaben zum Umgang mit den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen“ oder auch „Principal Adverse Impacts“, kurz „PAI“) offengelegt werden.

Quantum berücksichtigt bei Investitionsentscheidungen die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen gemäß Art. 4 Abs. 1 lit. a), Abs. 2 Offenlegungs-Verordnung im nachfolgend dargestellten Umfang.

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“).

1. Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen

Die Integration von ESG-Aspekten² 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.

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.

1.1 Nachhaltigkeitsfaktoren und -indikatoren

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Die delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 zu technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungs-Verordnung (sog. Regulatory Technical Standards“, kurz: „RTS“) enthält Konkretisierungen, welche Nachhaltigkeitsindikatoren abhängig von dem jeweiligen Vermögensgegenstand, in den investiert wird, heranzuziehen sind.

Bei Investitionen in Immobilien-Vermögenswerte sehen die RTS vor, dass folgende sog. „Pflichtindikatoren“ herangezogen werden müssen:

- Fossile Brennstoffe sowie
- Energieineffizienz.

Darüber hinaus bestehen nach dem RTS folgende sog. „Wahlindikatoren“ für Investitionen in Immobilien zur Verfügung:

- Treibhausgasemissionen,
- Energieverbrauch,
- Abfall,
- Rohstoffverbrauch und
- Biodiversität.

² „ESG“ steht für „Environment“, „Social“ und „Governance“.

1.2 Beschreibung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Quantum definiert die Pflicht- und Wahlindikatoren und die damit verbundenen wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen wie folgt:

Nachhaltigkeitsindikator	Wichtigste nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen
<p>Fossile Brennstoffe (Pflichtindikator)</p>	<p>Anteil der Investments in Immobilien, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.</p> <p>Nicht erfasst ist der bloße Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung von Immobilien mit Wärme. Zudem ist die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung) ausgenommen.</p> <p>Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen).</p>
<p>Energieineffizienz (Pflichtindikator)</p>	<p>Für den Nachhaltigkeitsindikator „Energieineffizienz“ wird im Hinblick auf nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen der Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien ermittelt.</p> <p>Hierfür wird der Anteil von Immobilien mit EPC (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter (vor dem 31.12.2020 errichtet) bzw. mit einem Primärenergiebedarf, welcher die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (nach dem 31.12.2020 errichtet), am Gesamtwert aller Immobilien, die EPC- und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen, berechnet (vgl. Nr. 29.5 der Begriffsbestimmungen des Annex I der RTS).</p>

<p>Treibhausgasemissionen (Wahlindikator)</p>	<p>Treibhausgasemissionen (im Sinne von Art. 3 Nr. 1 VO (EU) 2018/842) sind</p> <ul style="list-style-type: none"> — Scope 1 Treibhausgasemissionen: Alle direkten, d.h. durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen. — Scope 2 Treibhausgasemissionen: Alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind. — Scope 3 Treibhausgasemissionen: (indirekte Treibhausgasemissionen, z.B. durch Geschäftsreisen oder gekaufte Waren) ab 2023.
<p>Energieverbrauch (Wahlindikator)</p>	<p>Bei diesem Nachhaltigkeitsindikator wird die Intensität des Energieverbrauchs als wichtigste nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkung betrachtet, d.h. es wird der Energieverbrauch der von Quantum verwalteten Immobilien in GWh pro Quadratmeter ermittelt.</p>
<p>Abfall (Wahlindikator)</p>	<p>Im Rahmen dieses Indikators wird die Abfallerzeugung im Betrieb betrachtet. Als Messgröße der negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen wird der Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde, herangezogen.</p>
<p>Ressourcenverbrauch (Wahlindikator)</p>	<p>Erfasst ist der Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen, welcher anhand des Anteils der Baustoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte oder biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe, bewertet wird.</p>
<p>Biodiversität (Wahlindikator)</p>	<p>Die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf diesen Indikator werden anhand des Grades der Verbauung ermittelt. Als Messgröße ist der Anteil an nicht begrünten Flächen (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen heranzuziehen.</p>

2. Auswahl des Wahlindikators und Feststellung und Gewichtung der PAI

Quantum berücksichtigt neben den beiden Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energie-ineffizienz“ auf Unternehmensebene auch einen Wahlindikator.

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 reportet werden. Nur durch eine solche Differenzierung kann nach Ansicht von Quantum der jeweils wichtigste Wahlindikator für jede Nutzungsart ausgewählt werden.

2.1 Parameter zur Auswahl des Wahlindikators

Zur Auswahl des Wahlindikators ist es erforderlich, die vorstehend unter Absatz 1.2 genannten Nachhaltigkeitsindikatoren anhand bestimmter Parameter in Bezug auf die mit den jeweiligen Indikator 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.

Einschlägigkeit

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 („Einschlägigkeit“).

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 wesentlichen nachteiligen Auswirkungen

Unter „Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen“ versteht Quantum den Grad der möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft.

Grad der Irreversibilität

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

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 Energielieferung auf Ökostrom, Isolierungsrenovierungen).

2.2 Auswahl der Wahlindikatoren

Basierend auf den vorgenannten Parametern hat Quantum die Wahlindikatoren bewertet und gewichtet. Hierbei hat Quantum weiter 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 wesentlichen 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. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung verwaltet Quantum drei Portfolien mit dem Nutzungsschwerpunkt Parken. Quantum wird im jährlich abzugebenden PAI-Statement stets transparent angeben, ob und wenn ja, wie viele, Portfolien mit dem Nutzungsschwerpunkt Parken verwaltet werden. Der Vollständigkeit halber hat Quantum aber dennoch die vorgenannten Parameter für die Nutzungsart Parken evaluiert.

Basierend auf den nutzungsartspezifischen Bewertungen der Wahlindikatoren anhand der vorgenannten Parameter wird Quantum für die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Light Industrial und Handel den Nachhaltigkeitsindikator Energieverbrauch berücksichtigen. Wie vorstehend erläutert, werden PAI bei Nutzungsart Parken zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt.

Der Eintritt negativer Nachhaltigkeitsauswirkungen bei dem Indikator Energieverbrauch ist für alle Nutzungsarten (ausgenommen Parken) sehr wahrscheinlich. Parkhäuser weisen hingegen in der Regel einen geringen Energieverbrauch auf. Weiter besteht ein hohes Optimierungspotential – jedenfalls bei Wohnimmobilien – und auch Büro-, Light Industrial- und Handelsimmobilien können optimiert werden, wobei das Optimierungspotential bei diesen Objekten stark einzelfallabhängig ist. Aufgrund steigender (gesetzlicher) Anforderungen besteht für alle Nutzungsarten (mit Ausnahme von Parken) ein hohes Risiko, dass bei diesen Immobilien erhöhte Investitionskosten aufgrund der steigenden Anforderungen anfallen. Weiter besteht das Risiko, dass diese Objekte an Wert verlieren, da die Nachfrage nach derartigen Objekten sinkt, und im Fall eines Verkaufs diese mit einem geringeren Gewinn als erwartet sogar schlimmstenfalls unterhalb des Ankaufpreises veräußert werden. Mithin sind Auswirkungen auf Quantum als Unternehmen sehr wahrscheinlich. Weiter sind hohe Auswirkungen durch den Energieverbrauch auf die Umwelt zu erwarten, da durch einen erhöhten Energieverbrauch in der Regel auch mehr Treibhausgase verursacht werden. Schließlich sind die negativen Auswirkungen eines intensiven Energieverbrauchs auch irreversibel.

Anhand der vorgenannten Parameter sind die übrigen Wahlindikatoren für die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Light Industrial und Handel aus Sicht von Quantum weniger relevant bzw. sind die (voraussichtliche) negativen

Nachhaltigkeitsauswirkungen als geringer im Vergleich zum Energieverbrauch zu bewerten. So misst Quantum etwa dem Wahlindikator Treibhausgasemissionen ein geringeres Optimierungspotential bei, da insbesondere bei den Scope-2-Emissionen kein Einfluss auf die Emissionen von Fernwärme genommen werden kann und auch nur begrenzter Einfluss auf den Mieterstrom besteht. Negativen Auswirkungen im Rahmen des Wahlindikators Abfall belasten zwar die Umwelt, sind aber nicht direkt Treiber des Klimawandels und sind aufgrund von Recyclingmöglichkeiten oft reversibel. Weiter besteht ein geringes Optimierungspotential, da bei allen Objekten regelmäßig bereits ein Entsorgungsmanagement implementiert worden ist. Der Rohstoffverbrauch ist stark von den verwendeten Materialien und dem Vorgehen in der Produktion abhängig, sodass Quantum diesem Indikator die Schwere der negativen Auswirkungen als „mittel“ bewertet. Der Grad der Verbauung, also die negativen Auswirkungen auf den Indikator Biodiversität, kann grundsätzlich rückgängig gemacht werden. Da dies aber mit erheblichem Aufwand verbunden sein kann, bewertet Quantum den Grad der Irreversibilität mit „mittel“.

2.3 Fehlermargen

Die vorstehend erläuterten Methoden zur Auswahl der Wahlindikatoren spiegeln die Einschätzung von Quantum zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung wider. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Quantum künftig diese Bewertung aufgrund sich verändernder Umstände oder einer abweichenden Einschätzung anpassen muss. Dies kann auch dazu führen, dass ein anderer Wahlindikator ausgewählt wird. Quantum wird daher regelmäßig überprüfen, ob die in Abschnitt 2.2 erläuterte Auswahl noch zutreffend ist und erforderlichenfalls Anpassungen vornehmen.

Die Bewertung und Feststellung des ausgewählten Wahlindikators erfolgt anhand der unter Abschnitt 3.3 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 aber im PAI-Statement einen entsprechenden Hinweis aufnehmen und darauf hinweisen, dass die tatsächlichen Werte ggf. abweichen können. Weiter wird sich Quantum bemühen, fehlende Daten zu beschaffen, um hierdurch künftig noch präzisere Werte ausweisen zu können.

3. 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. Sofern Daten für Zwecke des jährlichen PAI-Statements geschätzt oder hochgerechnet werden, wird dies durch entsprechende Hinweise im PAI-Statement kenntlich gemacht werden.

3.1 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.

3.2 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. Mangels eines einheitlichen Marktstandards hat Quantum sich dazu entschieden, für die Bewertung der Objekte mit Energieausweisen ohne Buchstaben-Skala die Buchstabeneinteilung, die für solche Objekte in Frankreich gelten, heranzuziehen. Hinsichtlich der Aktualisierung und Vervollständigung der Datengrundlage gilt das zu Wohngebäuden Gesagte entsprechend.

3.3 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 Smartmeter auslesen zu können, um so eine detailliertere Datenlage über die Verbrauchsdaten zu bekommen.

4. Implementierung entsprechender Prozesse zur Feststellung und Gewichtung von PAI

PAIs können sowohl bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie als auch bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Immobilien-Bestandsmanagements auftreten. Aus diesem Grund berücksichtigt Quantum die PAI sowohl im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen als auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien.

Quantum hat unternehmensweit entsprechende Prozesse zur Identifizierung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der PAI implementiert. Dies umfasst die Implementierung entsprechender Prozesse im Immobilieninvestment-Prozess sowie während der gesamten Haltedauer der Immobilien-Vermögenswerte.

Bei Investitionsentscheidungen im Rahmen von Ankaufsentscheidungen führt Quantum ergänzend zur bzw. im Rahmen der Technischen Due Diligence regelmäßig eine ESG Due Diligence (ESG DD) durch. Dabei werden die Themenbereiche Energie, Wasser, Abfall, Innenraum- und Außenraumqualität, natürliche Risiken & Resilienz, Mobilität, Digitalisierung, Green Building und Stakeholder Engagement im Hinblick auf die Ausstattung, die Qualität und das Management der Immobilie bewertet. Die ESG DD ermöglicht es, die ESG-Qualität einer Investition zu bewerten und damit einzuschätzen, welche (nachteiligen) Auswirkungen diese zum Zeitpunkt des Ankaufs und in Zukunft auf Nachhaltigkeitsfaktoren hat. Die Objekte werden insbesondere auf mögliche nachteilige Auswirkungen auf die ausgewählten PAI-Nachhaltigkeitsindikatoren geprüft. Ergänzend zu der von externen Auftragnehmern durchgeführten ESG DD hat Quantum das Quantum ESG Scoring entwickelt, das Faktoren wie Energieeffizienz und CO₂-Emissionen (E) und, je nach Nutzungsart, verschiedene soziale Faktoren (S) berücksichtigt. So ist es Quantum möglich, Chancen und Risiken objektspezifisch zu evaluieren. Von der ESG DD ausgenommen sind Parkhäuser. Da die PAI im Rahmen der ESG-DD berücksichtigt werden, finden Sie auch im Rahmen der Ankaufsentscheidung Berücksichtigung.

Die im Rahmen der Anlageentscheidungen durchgeführten Maßnahmen zur Erfassung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen werden nach dem Ankauf in das Portfolio und Asset Management übertragen, sodass diese bei objektspezifischen Maßnahmen berücksichtigt werden können. Um die Nachhaltigkeitsleistung der gehaltenen Immobilien während der Haltedauer systematisch zu überprüfen, lässt Quantum für einen Großteil der verwalteten Fonds ein laufendes Portfolioscreening durchführen. Dabei werden die Verbrauchsdaten zu Wärme, Strom und Endenergie sowie die CO₂-Emissionen je Objekt und auf Fondsebene erfasst. Sofern der jeweilige Fonds am GRESB-Rating teilnimmt, werden die Daten anstelle eines Portfolioscreenings durch die im Rahmen des GRESB-Ratings erfassten Daten ersetzt. Weiter werden im Rahmen des Portfolioscreenings auch die Daten für die ausgewählten PAI-Nachhaltigkeitsindikatoren erhoben und bewertet. Für die verwalteten Parkhausfonds führt Quantum bislang kein Portfolioscreening durch.

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

5. Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Werden wesentliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, ist danach zu differenzieren, ob Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie oder des Bestandsmanagements getroffen werden, wobei die jeweiligen Maßnahmen stets auf Einzelfallentscheidungen basieren. Quantum wird im Rahmen des jährlichen PAI-Statements über die im jeweiligen Berichtszeitraum ergriffenen Maßnahmen berichten.

5.1 Erwerb von Immobilien

Werden im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden ESG-Due Diligence PAI identifiziert, so richten sich die zu ergreifenden Maßnahmen insbesondere nach dem Grad der negativen Auswirkungen im Einzelfall und danach, inwieweit die identifizierten negativen Auswirkungen behoben werden können.

Abhängig von den im Einzelfall identifizierten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verminderung der negativen Auswirkungen zu treffen (z.B. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz einer (Bestands-) Immobilie durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen). Identifizierte PAI von erheblicher Schwere, die nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden können, stehen im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie entgegen.

5.2 Bestandsimmobilien

Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Nicht-durchführung der geplanten Investitionsentscheidung bis hin zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, richtet sich stets nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

6. Bezugnahme auf internationale Standards

Quantum hat 2020 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, kurz: PRI) unterzeichnet. Als Mitglied des Institutes Corporate Governance in der Deutschen Immobilienwirtschaft (kurz: ICG), des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) sowie der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) agiert Quantum außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement. Bei der Unternehmensführung orientiert sich Quantum auch an den Prinzipien des UN Global Compact. Quantum führt regelmäßig eine Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Leistungsindikatoren der Global Reporting Initiative (GRI) durch.

Für ausgewählte Investmentvermögen führt Quantum zudem eine Bewertung nach dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (kurz: GRESB) durch, um die Nachhaltigkeitsperformance im Vergleich mit anderen Fonds zu messen und über die nächsten Jahre hinweg kontinuierlich zu verbessern. Ausgewählte Objekte sind zudem DGNB zertifiziert.