

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Finanzmarktteilnehmer Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH - LEI: 529900NLSUJ7UJVZ033						
Zusammenfassung Die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (529900NLSUJ7UJVZ033) 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. Der 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 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 Nachhaltigkeits-indikatoren 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. 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. Ein Klimaszenario wird derzeit nicht verwendet. Die Erklärung zu den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren umfasst den Bezugszeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.						
Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren						
Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von	0,2%	0,2%	Lediglich eine Immobilie umfasst eine Tankstelle und fällt damit in diesen Bereich	Keine Maßnahmen geplant

		fossilen Brennstoffen stehen				
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	45,7%	33,6%	Die Erhöhung des Anteils an Immobilien mit geringer Energieeffizienz ist auf eine methodische Anpassung zurückzuführen. Für die Bewertung werden sämtliche gültige vorliegenden Energieausweise herangezogen. Sofern Energieausweise keine unmittelbare Einordnung in eine Effizienzklasse enthalten, werden diese zunächst in Effizienzklassen überführt. Maßgeblich ist anschließend jeweils die niedrigste Energieeffizienzklasse. Damit wurde die bisherige Orientierung an einem PED-Schwellenwert für Gewerbeobjekte durch einen konservativeren Ansatz abgelöst. Energieausweise ohne Unterschrift wurden vollständig in die Berechnung einbezogen. Nicht mehr gültige Energieausweise, für die zum Stichtag 31.12.2025 kein aktueller Nachweis vorlag, wurden abweichend von der Vorjahresmethodik als ineffizient klassifiziert.	Nach Prüfung des Objektes und der wirtschaftlichen Aspekte werden im Rahmen des Asset Managements objektspezifische Maßnahmen ergriffen.
Zusätzliche Klimaindikatoren und andere umweltbezogene Indikatoren						

Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,0001	0,0001	100 % der Investitionen von Quantum waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (Eignung). Bei der Bestimmung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter wurden, soweit verfügbar, Ist-Daten herangezogen. Ergänzend wurden geschätzte Werte nach dem Best-Effort-Ansatz berücksichtigt. Als Bezugsfläche wurde die Nutzfläche der Immobilien herangezogen. Diese entspricht der „useful internal floor area“ im Sinne der konsolidierten Fragen und Antworten der Europäischen Aufsichtsbehörden zur SFDR (JC 2023 18, Abschnitt IV – PAI). Daten, die zum Stichtag der Berichterstellung noch nicht vorlagen, wurden vorrangig durch tatsächliche Vorjahresdaten ergänzt. Verbleibende Datenlücken wurden durch Hochrechnungen und Schätzungen, vorzugsweise auf Grundlage der	Im Berichtsjahr 2025 hat Quantum weitere Schritte unternommen, um negative Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren systematisch zu identifizieren, zu bewerten und zu reduzieren. Aufbauend auf den im Vorjahr implementierten Prozessen zur Bewertung während der Akquisitions- und Eigentumsphase wurde die Integration relevanter ESG-Indikatoren in die Risikobewertung durch die Risikoabteilung weiter vorangetrieben. Darüber hinaus wurde die Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmensebene weiter umgesetzt. Parallel dazu wurde die ESG-Datenplattform weiter genutzt und ausgebaut. Hierzu wurden umfangreiche Verbrauchsdatenabfragen etabliert, um die Datenqualität zu verbessern, die Aussagekraft der Datengrundlage weiter zu erhöhen und datenbasierte Entscheidungen zu unterstützen. Auf dieser Basis werden

					Energieausweise, geschlossen. Die Datenabdeckung beträgt damit 100 %. Zugleich hat sich der Informationsgehalt der Daten im Vergleich zum Vorjahr erhöht, da der Anteil tatsächlich vorliegender Daten gestiegen ist und die verwendeten Schätzwerte nun überwiegend auf tatsächlichen Vorjahresdaten beruhen. Sofern Energieausweise zur Ergänzung fehlender Daten herangezogen wurden, erfolgte dies auf Basis der darin ausgewiesenen Werte zum Endenergieverbrauch und Endenergiebedarf.	technische Maßnahmen in Verbindung mit immobilienbezogenen Analysen entwickelt. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz werden durch das Asset Management in Zusammenarbeit mit Fachplanern und den ausführenden Gewerken umgesetzt.
--	--	--	--	--	--	--

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

Die Integration von ESG-Aspekten in alle Geschäftsbereiche der Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie deren 100%ige Tochter, die Gentum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, (zusammen „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. 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 Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

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 („Einschlägigkeit“). Quantum hat hierbei eine prozentuale Bewertung gewählt, wobei 0 % ein unmögliches Ereignis darstellen und 100 % ein sicheres Ereignis.

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. Die Auswertung erfolgt punktebasiert, wobei 0 eine nicht vorhandene negative Auswirkung und 3 eine hohe negative Auswirkung darstellt.

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, wobei 0 = nicht vorhanden und 3 = hoher Auswirkungsgrad darstellt.

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, wobei 0 = geringer Grad der Irreversibilität und 3 = hoher Grad der Irreversibilität bedeutet.

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, wobei maximal 3 Punkte erreicht werden können und ein Wert von 3 das höchste Optimierungspotential bedeutet.

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. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie verwaltet Quantum drei Portfolien mit dem Nutzungsschwerpunkt Parken. Quantum wird 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.

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

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 überprüft die Datenlage regelmäßig und leitet Maßnahmen zur Optimierung ein, z.B. durch die Umrüstung von Zählern auf Smart Meter. Bei verbleibenden Datenlücken werden Schätzungen anhand des Energieausweise bzw. Hochrechnungen herangezogen.

Datenquelle „fossile Brennstoffe“

Zur Bewertung des Pflichtindikators fossile Brennstoffe im Hinblick auf PAI ermittelt Quantum anhand der Objektunterlagen auf Verkehrswertbasis 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 Energieausweise heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Für 98,34% der Objekte, gemessen am Gebäudewert, lagen zum Stichtag gültige Energieausweise vor. Gebäude ohne gültigen Energieausweis wurden automatisch dem Zähler der ineffizienten Gebäude zugerechnet.

Bei Gewerbeobjekten werden ebenfalls die Energieausweise betrachtet. Soweit diese keine Buchstaben-Skala für die Einordnung der Energieklassen enthalten, erfolgt eine Umrechnung in Effizienzklassen. Hierfür wendet Quantum die BVI-Methode in der jeweils gültigen Fassung an. Für die Bewertung ist anschließend jeweils die niedrigste vorliegende Energieeffizienzklasse maßgeblich.

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. Sofern keine Mieterstromverbräuche vorliegen, werden diese auf Basis von Hochrechnungen ermittelt.

VERANTWORTUNG

Für diese PAI-Richtlinie ist die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung hat diese PAI-Richtlinie am 26.06.2023 genehmigt und ist zum Stichtag gültig.

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

Der Bereich Recht wird regelmäßig überprüfen, ob die in dieser PAI-Richtlinie festgehaltenen Strategien und Verfahren den aktuellen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen sowie der tatsächlichen Umsetzung entsprechen und erforderlichenfalls diese 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 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 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 nach dem EPRA sBPR-Standard durch. Für ausgewählte Investitionsobjekte führt Quantum zudem eine Bewertung nach dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) durch, um die Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich mit anderen Fonds zu messen und in den kommenden Jahren kontinuierlich zu verbessern. Ausgewählte Objekte sind DGNB-zertifiziert. Ein Klimaszenario wird derzeit nicht verwendet.

Historischer Vergleich

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum ist der Anteil energieineffizienter Immobilien gestiegen. Dieser Anstieg ist auf eine methodische Umstellung bei der Berechnung der nachteiligen Auswirkungen zurückzuführen und nicht als Veränderung der Strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit zu verstehen. Nachhaltigkeit und insbesondere Energieeffizienz bleiben ein zentraler Bestandteil der Ankaufs- und Haltestrategie von Quantum. Dies zeigt sich auch im Zuwachs des Gesamtportfolios: Gegenüber dem Vorjahr wurde das Portfolio um weitere Fonds erweitert. Die diesen Fonds zugeordneten Objekte erfüllen sämtlich die Anforderungen an die Energieeffizienz für Gebäude mit Baujahr ab 2021.

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.

Version 1.0