



RICHTLINIE ZUM UMGANG MIT NACHTEILIGEN NACHHALTIG-
KEITSAUSWIRKUNGEN

PAI-Richtlinie

VERSION	2.1
STAND	08.03.2024
GELTUNGSBEREICH	QUANTUM IMMOBILIEN KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH GENTUM IMMOBILIEN KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

Ansprechpartner

Name	Abteilung	E-Mail
Herr Michael Gersdorf	Recht	mge@quantum.ag
Frau Lisa-Maria Homagk	Research Nachhaltigkeit	lh@quantum.ag

Versionsübersicht

Datum	Anpassung durch	Version	Beschreibung der inhaltlichen Anpassungen
Jan. 2023	Michael Gersdorf, Lisa-Maria Homagk	1.0	Initiale Erstellung der Richtlinie
Juni 2023	Michael Gersdorf	2.0	Umstellung der Umrechnungssystematik von Gewerbeenergieausweise auf BVI-Methode
März 2024	Michael Gersdorf	2,1	Namentliche Aufnahme der Gentum welche bereits inhaltlich Teil Richtlinie war

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	4
2.	Rechtlicher Hintergrund	5
3.	Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen	6
3.1	Nachhaltigkeitsfaktoren und -indikatoren.....	6
3.2	Beschreibung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	6
4.	Auswahl des Wahlindikators und Feststellung und Gewichtung der PAI.....	9
4.1	Parameter zur Auswahl des Wahlindikators.....	9
4.2	Auswahl der Wahlindikatoren.....	10
4.3	Fehlermargen	13
5.	Datenquellen.....	14
5.1	Datenquelle „fossile Brennstoffe“	14
5.2	Datenquelle „Energieineffizienz“	14
5.3	Datenquelle „Energieverbrauch“	14
6.	Implementierung entsprechender Prozesse zur Feststellung und Gewichtung von PAI ..	15
7.	Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	16
7.1	Erwerb von Immobilien.....	16
7.2	Bestandsimmobilien	16
8.	Zuständigkeit bei Quantum	17
9.	Mitwirkungspolitik	17
10.	Bezugnahme auf internationale Standards.....	17
	Abkürzungsverzeichnis.....	18

1. Einleitung

Seit dem 10. März 2021 sind die Transparenzvorgaben der Offenlegungs-Verordnung¹ durch Finanzmarktteilnehmer, darunter die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie deren 100%ige Tochter, die Gentum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, (zusammen „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 („nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen“ oder „PAI“) offengelegt werden.

Die Offenlegungs-Verordnung wird auf europäischer Ebene durch die delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 zu technischen Regulierungsstandards („RTS“) ergänzt, die seit dem 1. Januar 2023 Anwendung finden.

Quantum berücksichtigt gemäß Art. 4 Abs. 1 lit. a), Abs. 2 der Offenlegungs-Verordnung auf Unternehmensebene die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Diese PAI-Richtlinie dient dazu, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sowie der seitens Quantums definierten Kriterien zu deren Feststellung und Gewichtung in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben darzustellen.

Diese PAI-Richtlinie wird stets auf dem aktuellen Stand gehalten und erforderlichenfalls, insbesondere bei Änderungen der gesetzlichen Grundlagen oder der Strategie zur Identifizierung und Gewichtung der PAI und Bezugnahmen auf internationale Standards, aktualisiert.

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

2. Rechtlicher Hintergrund

Nachhaltigkeitsaspekte gewinnen bei Investitionsentscheidungen von (potentiellen) Anlegern zunehmend an Bedeutung. Die EU-weit einheitlichen Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung sollen für den Anleger eine vergleichbare und transparente Grundlage für seine Investitionsentscheidungen schaffen. Unter anderem sind nach der Offenlegungs-Verordnung daher Informationen zum Umgang mit nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen zu veröffentlichen.

Unter nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen sind solche Handlungen zu verstehen, die negative – wesentliche oder wahrscheinlich wesentliche – Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (direkt oder indirekt) hervorrufen. Im Rahmen der Transparenzpflichten nach der Offenlegungs-Verordnung sind Finanzmarktteilnehmer verpflichtet, Informationen dazu bereit zu stellen, ob sie wesentliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Investitionsentscheidungen berücksichtigen. Hierbei sind neben Angaben im Rahmen der vorvertraglichen Informationen der von Quantum verwalteten Investmentvermögen (vgl. Art. 7 der Offenlegungs-Verordnung) auch auf Unternehmensebene Angaben zur Berücksichtigung der PAI zu veröffentlichen.

Auf Unternehmensebene erfolgt die Offenlegung von Informationen zum Umgang mit nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen insbesondere auch durch eine fortlaufende konsolidierte Betrachtung der verwalteten Portfolien, deren Ergebnis im Rahmen Berichten („PAI-Statement“) regelmäßig offengelegt werden. In dem PAI-Statement werden u.a. die identifizierten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sowie die ergriffenen Maßnahmen zur Begrenzung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen offengelegt. Quantum wird in dem PAI-Statement die Daten für alle verwalteten Portfolien mit Ausnahme von Portfolien mit dem Nutzungsschwerpunkt „Parken“ (d.h. insbesondere Parkhäuser) berücksichtigen (siehe hierzu auch Abschnitt 4.2).

Auf Basis der Vorgaben der RTS ist erstmalig zum 30. Juni 2023 ein PAI-Statement zu veröffentlichen, welches Informationen zum Umgang mit PAI für das Jahr 2022 offenlegt. Aufgrund dessen ist bereits jetzt (vor dem Inkrafttreten der RTS) eine hinreichende Datengrundlage zu schaffen, um ein repräsentatives PAI-Statement veröffentlichen zu können.

3. Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen

Die Integration von ESG-Aspekten 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.

3.1 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 Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Die RTS enthalten im Annex I 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 Pflichtindikatoren herangezogen werden müssen:

- Fossile Brennstoffe sowie
- Energieineffizienz.

Darüber hinaus bestehen nach dem RTS folgende Wahlindikatoren für Investitionen in Immobilien zur Verfügung:

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

3.2 Beschreibung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

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

Nachhaltigkeitsindikator	Wichtigste nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen
Fossile Brennstoffe (Pflichtindikator)	<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>
Energieineffizienz (Pflichtindikator)	<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>

Treibhausgasemissionen (Wahlindikator)	<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.
Energieverbrauch (Wahlindikator)	<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>
Abfall (Wahlindikator)	<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>
Ressourcenverbrauch (Wahlindikator)	<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>
Biodiversität (Wahlindikator)	<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>

4. Auswahl des Wahlindikators und Feststellung und Gewichtung der PAI

Quantum berücksichtigt neben den beiden Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieineffizienz“ 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 berichtet werden. Nur durch eine solche Differenzierung kann nach Ansicht von Quantum der jeweils wichtigste Wahlindikator für jede Nutzungsart ausgewählt werden.

4.1 Parameter zur Auswahl des Wahlindikators

Zur Auswahl des Wahlindikators ist es erforderlich, die vorstehend unter Abschnitt 3.2 genannten 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.

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“). 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 wesentlichen nachteiligen Auswirkungen

Unter „Schwere der wesentlichen 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 wird 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 Energielieferung auf Ökostrom, Isolierungsrenovierungen). Die Bewertung der einzelnen Wahlindikatoren erfolgt punktebasiert, wobei maximal 3 Punkte erreicht werden können und ein Wert von 3 das höchste Optimierungspotential bedeutet.

4.2 Auswahl der Wahlindikatoren

Basierend auf den vorgenannten Parametern hat Quantum die Wahlindikatoren bewertet und gewichtet. Hierbei wurde Quantum von dem Beratungsunternehmen zeb Consulting unterstützt. Zeb Consulting ist ein Beratungsunternehmen für Finanzdienstleister mit langjähriger Expertise im Bereich Regulatorik. Die Auswahl der Wahlindikatoren erfolgte im Rahmen von durch zeb durchgeführten und dokumentierten Workshops mit ausgewählten Stakeholdern der Quantum Immobilien KVG.

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

Parameter	Parken	Wohnen	Büro	Light Industrial	Handel
Treibhausgasemissionen					
Einschlägigkeit	20%	100%	100%	100%	100%
Optimierungspotential durch Quantum	0	2	1	1	1
Auswirkungen auf Quantum	1	2	2	2	2
Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen	3				
Grad der Irreversibilität	2				
Gesamtbewertung Treibhausgasemissionen	1,2	9	8	8	8
Energieverbrauch					
Einschlägigkeit (Relevanz des PAI)	40%	100%	100%	100%	100%
Optimierungspotential durch Quantum	1	3	2	2	2
Auswirkungen auf Quantum	1	3	3	3	3
Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen	3				
Grad der Irreversibilität (Unumkehrbarkeit der Auswirkung)	3				
Gesamtbewertung Energieverbrauch	3,2	12	11	11	11
Abfall					
Einschlägigkeit (Relevanz des PAI)	20%	100%	100%	100%	100%
Optimierungspotential durch Quantum	1	1	1	1	1
Auswirkungen auf Quantum	1	1	1	1	1
Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen	2				
Grad der Irreversibilität (Unumkehrbarkeit der Auswirkung)	1				
Gesamtbewertung Abfall	1	5	5	5	5
Ressourcenverbrauch					
Einschlägigkeit (Relevanz des PAI)	20%	50%	50%	50%	50%
Optimierungspotential durch Quantum	1	2	2	2	2
Auswirkungen auf Quantum	1	1	1	1	1
Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen	2				
Grad der Irreversibilität (Unumkehrbarkeit der Auswirkung)	2				
Gesamtbewertung Ressourcenverbrauch	1,2	3,5	3,5	3,5	3,5

Biodiversität					
Einschlägigkeit (Relevanz des PAI)	100%	100%	100%	100%	100%
Optimierungspotential durch Quantum	2	2	2	2	2
Auswirkungen auf Quantum	1	1	1	1	1
Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen	3				
Grad der Irreversibilität (Unumkehrbarkeit der Auswirkung)	2				
Gesamtbewertung Biodiversität	6	6	6	6	6

Aufgrund dieser Bewertung wird Quantum für die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Light Industrial und Handel den Nachhaltigkeitsindikator Energieverbrauch berücksichtigen. Für die Nutzungsart Parken wird auf Unternehmensebene zum aktuellen Zeitpunkt kein Wahlindikator betrachtet. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzungsart Parken ebenfalls im Rahmen der PAI berücksichtigt werden soll, wird Quantum diese Richtlinie entsprechend anpassen.

Bewertung Wahlindikatoren	Parken	Wohnen	Büro	Light Industrial	Handel
Treibhausgasemissionen	1,20	9,00	8,00	8,00	8,00
Energieverbrauch	3,20	12,00	11,00	11,00	11,00
Abfall	1,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Ressourcenverbrauch	1,20	3,50	3,50	3,50	3,50
Biodiversität	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

Bewertung Wahlindikatoren (exkl. Auswirkung auf Quantum)	Parken	Wohnen	Büro	Light Industrial	Handel
Treibhausgasemissionen	1,00	7,00	6,00	6,00	6,00
Energieverbrauch	2,80	9,00	8,00	8,00	8,00
Abfall	0,80	4,00	4,00	4,00	4,00
Ressourcenverbrauch	1,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Biodiversität	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

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“ (2 Punkte) 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 Punkte).

4.3 Fehlermargen

Die vorstehend erläuterten Methoden zur Auswahl der Wahlindikatoren spiegeln die Einschätzung von Quantum zum Zeitpunkt der Erstellung dieser PAI-Richtlinie 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 4.2 erläuterte Auswahl noch zutreffend ist und erforderlichenfalls Anpassungen vornehmen.

Die Bewertung und Feststellung des ausgewählten Wahlindikators erfolgt anhand der unter Abschnitt 5.3 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.

5. 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.

5.1 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.

5.2 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. Quantum hat sich dazu entschieden, für die Bewertung der Objekte mit Energieausweisen ohne Buchstaben-Skala die BVI-Methode in der jeweils gültigen Fassung, anzuwenden. Hinsichtlich der Aktualisierung und Vervollständigung der Datengrundlage gilt das zu Wohngebäuden Gesagte entsprechend.

5.3 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 Smart Meter auslesen zu können, um so eine detailliertere Datenlage über die Verbrauchsdaten zu bekommen.

6. 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.

7. 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.

7.1 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.

7.2 Bestandsimmobilien

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

8. Zuständigkeit

Für diese PAI-Richtlinie ist die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung hat diese PAI-Richtlinie am 26.06.2023 genehmigt.

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 entspricht und erforderlichenfalls diese PAI-Richtlinie an veränderte Anforderungen anpassen.

9. Mitwirkungspolitik

Quantum unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich der Richtlinie 2007/36/EG, sodass Quantum keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

10. 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.

Abkürzungsverzeichnis

BVI	Bundesverbandes Investment und Asset Management
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
DNK	Deutscher Nachhaltigkeitskodex
EPC	Energy Performance Certificate, Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz
ESG	„Environment“, „Social“ und „Governance“
ESG DD	ESG Due Diligence
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
GRI	Global Reporting Initiative
GWh	Gigawattstunde
ICG	Institut Corporate Governance
INREV	European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles
PAI	Principal Adverse Impacts, nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen
PRI	Principles for Responsible Investment, internationale Investoreninitiative
RTS	Regulatory Technical Standards
zeb	zeb Consulting, Beratungsunternehmen für Finanzdienstleister