

# STRATEGIE ZUR EINBEZIEHUNG VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI INVESTITIONSENTSCHEIDUNGSPROZESSEN

Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.



Ansprechpartner:

**Nils Christopher Borst**  
Nachhaltigkeitsbeauftragter

Telefon: + 49 89 54 04 997 13  
Mail: [n.borst@wealthcore.com](mailto:n.borst@wealthcore.com)

Stand: April 2022

# Strategie zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen<sup>1</sup>

## Agenda

- I. Einführung
- II. Definition von Nachhaltigkeitsrisiken
- III. Berücksichtigung von Nachhaltigkeit in Investitionsentscheidungen
- IV. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik
- V. Schlussbemerkung

<sup>1</sup>Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor; Artikel 3 Abs. (2). Finanzberater veröffentlichen auf ihren Internetseiten Informationen zu ihren Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungsprozessen.

## I. Einführung

Die Vereinten Nationen haben im Jahr 2015, in ihrer Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung, 17 Hauptziele unter gleichmäßiger Berücksichtigung der Bereiche Ökonomie, Umwelt und Gesellschaft formuliert, um die Welt nachhaltiger zu gestalten (sog. Sustainable Development Goals, SDGs). Die SDGs sind so konzipiert, dass sie von Regierungen, Organisationen und Unternehmen für nachhaltige Projekte zugrunde gelegt werden können, und bilden daher die Ausgangsbasis und den Interpretationsrahmen für unsere Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Europäische Union (EU) hat sich, mit der Unterzeichnung des Pariser Klimaschutzabkommens, zur Verfolgung der darin vereinbarten Klimaziele sowie einer nachhaltigeren Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft verpflichtet. Zudem hat sie zur Erreichung einer nachhaltigen europäischen Wirtschaft ein über das Klimaschutzabkommen hinausgehendes Maßnahmenpaket verabschiedet.

Für den Finanzdienstleistungssektor umfasst das Maßnahmenpaket u.a. die sog. Offenlegungs-Verordnung (EU-Verordnung 2019/2088) sowie die sog. Taxonomie-Verordnung (EU-Verordnung 2020/852). Beide Verordnungen unterstützt die WEALTHCORE Investment Management GmbH, da sie Transparenz in Investitionsentscheidungen bringt und damit die Ausgangslage für eine nachhaltigere Zukunft ist.

In dem vorliegenden Dokument beschreiben wir unsere Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen gem. Art 3 bis 5 der Offenlegungs-Verordnung.

### **Unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung**

Unser Verständnis der unternehmerischen Verantwortung leitet sich aus unserer familiären Herkunft ab. Daher ist für WEALTHCORE nachhaltiges Investieren eine Frage des langfristigen Unternehmenserfolgs.

Wir übernehmen Verantwortung, den gesellschaftlichen Wandel, der mit der Verabschiedung der Agenda 2030 begonnen hat, durch Mut zur Innovation und den klugen Einsatz von Technologien mitzugestalten und durch die Verankerung von Nachhaltigkeitskomponenten innerhalb der Geschäftsstrategie der WEALTHCORE aktiv zu begleiten.

Die Investitionsstrategie der WEALTHCORE ist in besonderer Weise von Gesichtspunkten der ökologischen Nachhaltigkeit geprägt; dies nicht nur, weil wir uns als sehr langfristiger Investor verstehen, sondern auch, weil wir das Ziel der EU unterstützen, die Immobilienwirtschaft, als eine der CO<sub>2</sub>-intensiven Treiber des Klimawandels, in eine nachhaltige Branche zu transferieren.

Dafür arbeitet WEALTHCORE mit einer doppelten Kriterienstruktur, die zum einen etablierte Ausschlusskriterien, wie die 6 DNSH-Kriterien, enthält und zum anderen eine weiter reichende Positivliste, die mehr als 60 Kriterien umfasst und in der Folge die Nachhaltigkeit unserer Fonds sicherstellt.

## II. Definition von Nachhaltigkeitsrisiken

Die BaFin definiert Nachhaltigkeitsrisiken als Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (ESG-Kriterien), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben kann. WEALTHCORE trifft Investitionsentscheidungen im Rahmen von Immobilienfonds und Individualmandaten.

### **Ökologische Risiken**

In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt bei Risiken, die mit dem Klimawandel und dessen Adaption verbunden sind. Wir unterscheiden, entsprechend der Regelungen des Merkblatts der BaFin, zwischen physischen und transitorischen Klimarisiken.

### **Soziale Risiken**

Wir unterscheiden, entsprechend der sozialen Taxonomie der EU, zwischen Risiken in Bezug auf Arbeitsverhältnisse von uns und unseren Geschäftspartnern, Risiken in Bezug auf unsere Verbraucher (Mieter) und Risiken in Bezug auf Kommunen sowie die Gesellschaft.

### **Governance-Risiken**

In dieser Gruppe stehen für uns die Vertragspartner, deren Haltung und die Vorgehensweisen dieser Vertragspartner im Vordergrund. Dies bezieht sich gleichermaßen auf beauftragte Bauunternehmen wie auch auf Geschäftspartner, mit denen wir in Investitionsvorhaben zusammenarbeiten.

### III. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen

Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen ab.

Nachhaltigkeit sollte sich nicht allein in Klimafragen erschöpfen, sondern in einer Gesamtbetrachtung mit sozialen und ökologischen Risiken bewertet werden. WEALTHCORE hat bereits im Jahr 2018 die zu bearbeitenden Fragestellungen bei der Integration des Themas Nachhaltigkeit in das bestehende Risikomanagementsystem identifiziert und in der Folge einen Prozess entwickelt, der in das Risikomanagement vollständig integriert ist.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken und negativen Auswirkungen der jeweiligen Investition werden im Rahmen der Due Diligence beim Ankauf ermittelt und fortlaufend im gesamten Lebenszyklus der Immobilie überprüft.

#### **Ökologische Risiken**

Im Bereich der ökologischen Risiken wird im Rahmen des Ankaufs eine ausführliche ESG-Due-Diligence anhand des WEALTHCORE Investment Scores durchgeführt und als Entscheidungsgrundlage für Investitionen genommen.

Hierbei werden unter anderem die transitorischen Risiken, auf Basis des konkreten Energieverbrauchs oder über den angegebenen Primärenergiebedarf sowie der Lebenszykluskosten / Ökobilanz, identifiziert. So wird der tatsächliche Energiebedarf und der kalkulatorische CO<sub>2</sub>-Ausstoß dem Dekarbonisierungspfad des jeweiligen Standortes gegenübergestellt.

Es ist davon auszugehen, dass sich in Bezug auf die Dekarbonisierung die regulatorischen Anforderungen weiter verschärfen (z. B. steigende CO<sub>2</sub>-Kosten). Dies berücksichtigen wir in unseren Entscheidungen. Das Ergebnis dient der Entscheidungsfindung im Investment Committee und der Investitionsempfehlung für den Anlageausschuss.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Ankaufsprozesses physische Risiken über versicherungswirtschaftliche Schadensdatenbanken und Geodaten bewertet. Somit ist es möglich, für jede Immobilie einen individuellen Risikowert aus umweltbezogenen Nachhaltigkeitsrisiken zu quantifizieren, der in der Ankaufsentscheidung berücksichtigt wird.



Ein weiterer Bestandteil des WEALTHCORE ESG-Investment-Score ist die Einhaltung der DNSH-Kriterien der EU-Taxonomie; sie sind damit auch Grundlage für die Investitionsentscheidung. Während des Betriebes stellen wir über Technologie sicher, dass die angenommenen Verbrauchsdaten auch der Realität entsprechen.

Wir sind der festen Überzeugung, dass eine Missachtung der ökologischen Nachhaltigkeitsrisiken langfristig zu einer Beeinträchtigung der laufenden Ausschüttungen und des Verkaufspreises führt. Trotzdem müssen die getroffenen Maßnahmen in Relation zu ihren ökonomischen Kosten stehen.

Die Überwachung der vorgenannten Prozesse obliegt der Geschäftsführung, welche die Verantwortung an den Nachhaltigkeitsbeauftragten delegiert hat.

### **Soziale Risiken**

Im Bereich der Sozialen Risiken berücksichtigen wir im Ankauf die Beauftragung unserer Geschäftspartner sowie die Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem und sozialen Wohnraum.

Wir sind der Überzeugung, dass ein ausgeglichener Mietermix zur Aufwertung des Miteinanders beiträgt. Ein nachteiliger Umgang mit Mietern, Arbeitnehmern und Geschäftspartnern (sowie deren Geschäftspartnern/ Arbeitnehmern der Geschäftspartner) hat negative Auswirkungen auf die Reputation und somit auch ökonomische Effekte auf unser Geschäftsmodell. Für die Phase des Betriebes haben wir, im Rahmen einer Selbstverpflichtung, eine Sozialcharta definiert und in unsere ESG-Richtlinien aufgenommen.

Durchgeführt wird die Beurteilung im Rahmen der Ankaufs-Due-Diligence. Die Ergebnisse werden in der Vorlage zur Investitionsentscheidung zusammengefasst dokumentiert. Die Geschäftspartner werden durch das Fondsmanagement regelmäßig auf Einhaltung geprüft.

### **Governance-Risiken**

Auf Unternehmensebene haben wir Richtlinien für die Einhaltung der Compliance-Vorgaben und für den Umgang mit Korruption und Geldwäsche definiert sowie klare Verantwortlichkeiten zur Überprüfung definiert. Die Einhaltung wird regelmäßig durch die Verantwortliche für Compliance sichergestellt. Alle Risiken werden nicht nur im Rahmen der Ankaufsentscheidung, sondern über die gesamte Laufzeit bewertet, vermieden/kompensiert und offengelegt.

## IV. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik

Der Gesetzgeber verlangt Transparenz in der Frage, ob die Managementvergütung an den Erfolg der Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken gekoppelt ist.

Unsere Vergütungsstruktur sieht keine explizite Kopplung der Managementvergütung in Bezug auf die Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken vor.

WEALTHCORE erfüllt diese Vorgaben bereits in vollem Umfang, da wir ausschließlich ESG-konforme Fonds initiieren, die diese Vorgaben erfüllen und somit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

## V. Schlussbemerkung

WEALTHCORE betrachtet nachhaltiges Investieren nicht als Selbstzweck. Nach dem Prinzip „Risk, Return und Impact“ stehen der laufende Ertrag, der Werterhalt und die Wertentwicklung der Immobilien mit positiven Effekten für die Anleger der jeweiligen Fonds, die Nutzer sowie die Öffentlichkeit (räumliches und soziales Umfeld), zugleich aber maximale Ressourcenschonung und geringfügigste Umweltbeeinträchtigungen im Fokus unseres Wirkens.





[www.WEALTHCORE.com](http://www.WEALTHCORE.com)