

NACHHALTIGES INVESTIEREN UND ESG



DER NACHHALTIGKEITSKOMPASS

Der Nachhaltigkeitskompass gibt einen umfassenden Überblick über die ESG-Kriterien, welche in den operativen Prozessen der Wertschöpfungskette der Immobilie berücksichtigt und von uns als Unternehmen betreut werden. Die Hauptanknüpfungspunkte für die Aufnahme von ESG-Kriterien sind die Bereiche Einkauf, Due Diligence / Transaktion und Bewirtschaftung. Die ESG-Kriterien sind gleichrangig und gleichgewichtig zu bereits bestehenden Kriterien in die einzelnen Prozesse integriert.

Neben den ESG-Kriterien zeigt der Kompass weitere Anpassungen, welche durch die nachhaltige Unternehmensausrichtung umgesetzt werden. Das Investment Committee wird stärker in die Wertschöpfungskette miteingebunden. Neben der bisherigen Funktion eines externen Kontrollorgans erhält das Committee eine Art Revisor Tätigkeit und wird in den Bereich Monitoring, Reporting und Berichtserstattung für die Überwachung und Weiterentwicklung der nachhaltigen Ausrichtung auf Investmentebene miteinbezogen.



NACHHALTIGES INVESTIEREN UND ESG

ERWEITERUNG DES ANKAUFSPROFILS DURCH AUSSCHLUSSKRITERIEN

Die Fundamenta Group Deutschland AG verfolgt einen aktiven Nachhaltigkeitsansatz. Gebäude, welche heute nicht nachhaltig sind sollen nicht kategorisch vom Erwerb ausgeschlossen werden. Wir verfolgen das Ziel, echten Mehrwert durch die Umrüstung von nicht energieeffizienten Gebäuden durch verantwortungsbewusste und gezielte Instandhaltungs- und CAPEX-Massnahmen zu leisten.

Das Ankaufsprofil des FG Wohninvest Deutschland S.C.S. SICAV-SIF wird um folgende ESG-Kriterien ergänzt:

<p>ÖKOLOGISCH</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bei Erwerb eines Neubauportfolios ab einem Ankaufsvolumen von EUR 10 Mio. werden ausschließlich Immobilien mit einem hohen energetischen Standard von KfW 40, KfW 55 bzw. «Niedrigstenergiegebäude» angekauft.
<p>ÖKONOMISCH & SOZIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kein Erwerb von Liegenschaften ohne intakte Infrastruktur bzw. in Objekte bei denen keine Erschließung in Planung ist (Naherholungsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV). Berücksichtigung der bestehenden Vermietung bei Erwerb. Ausgeschlossen sind Vermietungen an Spielhallenbetreiber, reine Sportwetten-Anbieter, Shisha Bars mit einfachstem Anspruch, etc. die städtebauliche Störpotentiale «Trading Down Effects» sowie Lärmbelastigung für wohnwirtschaftliche Nutzung mit sich bringen.

DUE DILIGENCE / TRANSAKTION

Im Rahmen der sorgfältigen Gebäudeprüfung wird unter anderem die technische Beschaffenheit des Gebäudes anhand einer Technischen Due Diligence «TDD» überprüft. Die Technische Due Diligence wird um folgende ESG-Kriterien erweitert:

<p>ÖKOLOGISCH</p>	<ul style="list-style-type: none"> Überprüfung der Heizungsanlagen beim Erwerb von Bestands- und Neubauten. Ein Erwerb von Objekten mit einem Heizsystems mit fossilen Brennstoffen ist grundsätzlich möglich, wenn ein Wechsel von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien (Wärmepumpen mit / ohne Photovoltaik, Solarthermie, Fernwärme) technisch umsetzbar und ökologisch sowie ökonomisch sinnvoll ist Überprüfung der bestehenden Verglasung um Sicherzustellen, dass eine Zweischeibenverglasung in allen Wohneinheiten und beheizbaren Treppenhäusern vorliegt.
<p>ÖKONOMISCH & SOZIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> Überprüfung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen die Gefahren für die Gesundheit darstellen können. (Asbest, Ablagerungen, Bodenkontaminationen, Teerbecken) Es wird ein Augenmerk auf besondere Schwachstellen gelegt, welche aus energetischer Sicht im Rahmen einer 10-jährigen Bestandshaltung sinnvoll umsetzbar sind. Weiter werden Maßnahmen zur energetischen Verbesserung identifiziert.

Daneben wird die Radonstrahlung am Gebäudestandort überprüft. Sollte sich das Gebäude in einem Radon-Risikogebiet befinden, wird in einem ersten Schritt ein Gutachten eingeholt. Als zweiten Schritt werden technisch mögliche Umsetzungen einer Versiegelung des Vorkommens analysiert. Die Entscheidung, welche Maßnahmen in welchem Umfang ergriffen werden, wird im Einzelfall entschieden.

NACHHALTIGES INVESTIEREN UND ESG

DIE ROLLE DES INVESTMENT COMMITTEES

Das Investment Committee ist ein externes Kontrollorgan, welches die Zukäufe für das Portfolio des FG Wohninvest Deutschland S.C.S. SICAV-SIF überprüft und durch die Freigabe final über den Erwerb eines Objektes entscheidet.

Neben den bisherigen Entscheidungskriterien werden nun die umgesetzten ESG-Kriterien als gleichrangige und gleichgewichtete Entscheidungskriterien in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. Demnach kann ein nicht Einhalten oder ein Verstoß gegen die ESG-Kriterien auch zu einer Ablehnung des Ankaufs führen.

Wie alle anderen Entscheidungsrelevanten Faktoren werden die Erkenntnisse der erweiterten Technischen Due Diligence sowie die Gegenüberstellung der Gebäudespezifika mit den ESG-Kriterien im Investitionsantrag durch eine Checkliste mitaufgenommen.

Gemeinsam mit der Nachhaltigkeitsbeauftragten fungiert das Investment Committee als eine „Art Revisor“. Mit dieser zusätzlichen Kontrollfunktion wird das Monitoring und Reporting abgedeckt.

BEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen der sorgfältigen Gebäudeprüfung wird unter anderem die technische Beschaffenheit des Gebäudes anhand einer Technischen Due Diligence «TDD» überprüft. Die Technische Due Diligence wird um folgende Kriterien erweitert:

ÖKOLOGISCH

- Verwendung von ressourcenschonenden Materialien
- Effiziente und ressourcenschonende Planung und Umsetzung der Maßnahmen
- Untersuchung der Möglichkeit einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle / Haustechnik auch bezüglich kleinerer Massnahmen in regelmäßigen Abständen
- Überprüfung der bestehenden Verträge mit Versorgern und Partnern mit dem Ziel eine Reduzierung der Mietnebenkosten zu erreichen und einen möglichen Wechsel zu erneuerbaren Energien zu erzielen
- Ausgabe von Nachhaltigkeitsbroschüren an unsere Kunden bei Einzug mit Hinweisen und Anleitungen z.B. zum richtigen Lüften, der Schimmelvorbeugung, sowie der Energieeffizienz und zur Einsparung des Wasserverbrauchs
- Untersuchung und Aufnahme des bestehenden Heizungssystems, sowie der Kennzahlen (Alter, Baujahrs, etc.) auf Einzelobjektbasis

ÖKONOMISCH & SOZIAL

- Grundsätzliches Verständnis der Mieter als Kunden
- Ausschluss von aktiven Mieterkündigungen um Luxussanierungen durchzuführen
- In der Regel werden die gesetzlichen Vorgaben zur maximalen Mietsteigerung, die je nach Kommune bei 15% oder 20% liegen, unterschritten
- Überprüfung und Verbesserung der bestehenden Mieterzufriedenheit sowie des Gesamtkonzepts der Immobilie

NACHHALTIGES INVESTIEREN UND ESG

AUSWAHL DER EXTERNEN DIENSTLEISTER

Für die Auswahl der externen Dienstleister und Partner der Fundamenta Group Deutschland AG werden folgende Positivkriterien berücksichtigt. Die Gewichtung der ESG-Kriterien erfolgt im Einklang mit den bisherigen Auswahlkriterien.

ÖKOLOGISCH

- Fokus und Einbindung von regionalen Unternehmen oder Unternehmen mit regionalen Niederlassungen als Dienstleister um die lokale Wirtschaft zu stärken und den CO2 Verbrauch zu minimieren
- Rückversicherung bei den Dienstleistern ob eine Nachhaltigkeitsrichtlinie oder Policy im Unternehmen besteht und gelebt wird und wie ESG-Kriterien berücksichtigt werden
- Verpflichtung der Einhaltung des Recyclings der Baustoffe der beauftragten Baudienstleister

ÖKONOMISCH & SOZIAL

- Überprüfung ob sich das Unternehmen an Öffentlichkeitsarbeit beteiligt und, ob Engagement an sozialen Projekten besteht oder es Beteiligung an Initiativen gibt
- Aufnahme der Fundamenta Governance in die bestehenden Verträge mit den Dienstleistern

MONITORING & REPORTING

Das Monitoring und Reporting wird zunächst durch den internen jährlichen Bericht der Nachhaltigkeitsbeauftragten abgedeckt, welcher anschließend gemeinsam mit dem Investment Committee diskutiert wird. Der Bericht informiert über den derzeitigen Stand der Umsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategie und über umgesetzte Maßnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit innerhalb des letzten Jahres. Aus der anschließenden Diskussion mit dem Investment Committee sollen Handlungsempfehlungen und mögliche Verbesserungspotenziale identifiziert werden.

Das Reporting an die Öffentlichkeit soll anfänglich im Rahmen des Halbjahres- und Jahresberichts erfolgen. Hier wird das bereits bestehende Kapitel zur Nachhaltigkeit zunächst weiter ausgebaut. Das Kapitel soll ein fortlaufender Bericht über den Status Quo der Umsetzung der entwickelten Strategie und über bereits umgesetzte Maßnahmen geben. Mittel- und langfristig wird ein eigenes Nachhaltigkeitsreporting sowie ein Benchmarking zur Peergroup bzw. zum Markt angestrebt.