

Nachhaltigkeitsstrategie Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Version 2 (ab dem 01.12.2023)

LEI der KVG: 529900L1A4DPXZYK5R45



Inhalt

1.	Präambel	3
2.	Grundlagen	4
2.1.	Werte	4
2.2.	Sustainable Development Goals	4
2.3.	Regulatorik	5

3.	Aufgaben und Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit	6
3.1.	2°C-Ziel kompatibles Portfolio	8
3.2.	Nachhaltige Innenstadtimmobilien	11
3.3.	Wohn- und Sozialimmobilien	12
3.4.	Erhebung und Analyse von ESG-Daten	13
3.5.	Nachhaltigkeitsstandards bei Dienstleistern & Mietern	14
3.6.	Interne und externe Kommunikation	15
3.7.	Umsetzung bei Bestandsfonds	15
3.8.	Umsetzung bei neuen Fondsprodukten	16

1. Präambel

Selbstverständnis

Seit Gründung verfolgt die Aachener Grundvermögen eine **konservative, sicherheitsorientierte, langfristige Anlagestrategie**. Dabei steht die Qualität der einzelnen Immobilien, die grundsätzlich für den dauerhaften Bestand der jeweiligen Sondervermögen erworben werden, im Vordergrund. Leitbildcharakter für die Aachener Grundvermögen hat die Urbanität der Europäischen Stadt.

Die Gesellschaft hat den Anspruch, wertvolle Innenstadtimmobilien an ausgewählten Standorten für ihre Anleger zu erwerben, langfristig zu verwalten, um deren Wert zu erhalten und zu steigern. Dies ist verbunden mit einem klaren Bekenntnis zur Innenstadt mit ihren vielfältigen Nutzungen und der Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Menschen.

Gut die Hälfte der verwalteten Sondervermögen investieren im **Schwerpunkt** in **innerstädtische Einzelhandelsimmobilien**. Daneben wird auch in **Wohnimmobilien** in guter Lage an ausgewählten prosperierenden Standorten investiert. Dabei wird dem **bezahlbaren Wohnraum** besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Investitionen im Bereich Altenpflege, vor allem aber differenzierter Wohn- und Betreuungsformen (**WohnenPlus**) stehen ebenfalls im Fokus.

Die Aachener Grundvermögen erkennt die **Orientierungshilfe der Deutschen Bischofskonferenz** „Ethisch-nachhaltig investieren – Eine Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland“ für sich als maßgeblich an.

Für die Gesellschaft ist das **ethisch-nachhaltige Handeln und Investieren** keine Frage der Öffentlichkeitsarbeit, sondern der Haltung.

Gegenstand der vorliegenden Nachhaltigkeitsstrategie sind in erster Linie die Immobilien der von der der Gesellschaft betreuten Sondervermögen, da diese einen bedeutsamen Umfang haben und explizit Gegenstand der regulatorischen Anforderungen sind. Die Ausformulierung der strategischen Überlegungen für die Gesellschaft selbst erfolgt im Zuge der künftigen Überarbeitung dieser Strategie, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch an anderen Stellen nur vorläufigen Charakter hat, da Seitens der Regulatorik noch Festlegungen fehlen und vor allem auch die Erhebung der relevanten Daten, insbesondere der jeweils vollständigen, d.h. auch der in der alleinigen Verantwortung der Mieter abgewickelten Verbrauchsdaten, noch nicht abgeschlossen ist.

Ziel

Die vorliegende **Nachhaltigkeitsstrategie** ist Bestandteil der Geschäftsstrategie. Sie ist Teil 2 der Teilstrategie Nachhaltigkeit und ergänzt Teil 1 „Soziales und Governance“, Stand 20. Sept. 2018. Die Gesellschaft sieht die **Chance**, aber auch die **Verantwortung**, den Wandel mit Mut zur Innovation und dem klugen Einsatz von Technologien mitzugestalten.

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie ist es, innerhalb der Aachener Grundvermögen ein **einheitliches Vorgehen** hinsichtlich aller Nachhaltigkeitsthemen sicherzustellen und ein **Verständnis** für die **Implikationen** der Aspekte (Ökologie, Soziales, Unternehmensführung / ESG) zu entwickeln.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wirkt als **Orientierungshilfe**, sowohl auf **Unternehmens-**, als auch **Produktebene** und soll auch dazu beitragen, eine vollständige Erfüllung der zukünftigen direkten und indirekten **regulatorischen Anforderungen** sicherzustellen. Dabei prägen die bestehenden **Werte und Prinzipien das Handeln** der Gesellschaft und finden sich in den strategischen Überlegungen wieder. Ein Engagement im Sinne des Klimaschutzes ist auch ein Beitrag zum Erhalt der Schöpfung.

Nachhaltigkeitsaspekte sind Bestandteil des Ankauf- und Investmentprozesses, der Immobilien-Bestandsverwaltung sowie der Bewirtschaftung. Zukünftig rückt die Mess- und Steuerbarkeit der relevanten **ESG-Kriterien** weiter in den Fokus. Die Verankerung in den Bewertungs- und Entscheidungsprozessen wird entsprechend ausgebaut sowie die Vergleichbarkeit und Transparenz erhöht.

Verantwortlichkeiten

Die **Stabstelle ESG-Management** ist als mehrköpfiges Team mit einem Leiter in der Organisation verankert und unmittelbar der Geschäftsführung unterstellt. Die Stabstelle hat die Aufgabe, alle Aktivitäten zu diesem Themenfeld zu koordinieren und zu steuern. Eine resultierende Hauptaufgabe ist es, die entsprechende **Datengrundlage** für alle Nachhaltigkeitsthemen zu schaffen (s.a. Organisationsschema ESG, Stand 10.08.2022 / Anlage)

Der Bereich Recht, Personal und Compliance steht in der Verantwortung, die **Einhaltung der regulatorischen Voraussetzungen** für alle Anlage-Produkte der Aachener Grundvermögen zu gewährleisten.

2. Grundlagen

2.1. Werte

Innenstädte befriedigen menschliche Urbedürfnisse nach sozialer Interaktion und haben Zukunft. Für die Aachener Grundvermögen stehen daher Einzelhandels- und Wohnimmobilien in Innenstädten sowie Sozialimmobilien im Fokus der Anlagestrategie. Es gilt, Innenstädte und Lebensräume aktiv mitzugestalten, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Menschen weiter zu verbessern.

Urbane Zentren und ihre Einwohner sind gleichermaßen von erheblicher Bedeutung für die Beantwortung globaler Nachhaltigkeitsfragen.

2.2. Sustainable Development Goals

Insgesamt 17 Ziele für die nachhaltige Entwicklung wurden 2016 von den Vereinten Nationen festgelegt¹ und stellen eine international anerkannte Zuordnung von Initiativen und Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit dar. Auf Basis der 17 Ziele können noch weitere 169 Unterziele für die strategische Ausrichtung im Bereich Nachhaltigkeit als Präzisierung verwendet werden.



Abbildung 1: Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen

¹ Ziele für nachhaltige Entwicklung der Deutschen Gesellschaft für die Vereinten Nationen e.V. (<https://dgvn.de/ziele-fuer-nachhaltige-entwicklung>).



Dabei sind für die Aachener Grundvermögen insbesondere folgende Ziele von übergeordneter Bedeutung:

- Ziel 3 - Gesundheit und Wohlergehen
- Ziel 11 - **Nachhaltige Städte und Gemeinden**
- Ziel 13 - **Maßnahmen zum Klimaschutz**
- Ziel 17 - Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Die Aachener Grundvermögen verfolgt den Ansatz, insbesondere diese vier Ziele als Orientierung bei ihren Nachhaltigkeitsaktivitäten auf Gesellschafts- und Produktebene heranzuziehen.

Zu dem **Ziel 3**, ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters zu gewährleisten und ihr Wohlergehen zu fördern, trägt die Aachener Grundvermögen seit jeher insbesondere mit den Produkten im Bereich der Sozial- oder Wohnimmobilien bei.

Der von den Vereinten Nationen im **Ziel 11** ihrer Agenda 2030 formulierte Notwendigkeit, „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten“ entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft seit Gründung.

Das **Ziel 13** zielt auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab und ist Teil des Nachhaltigkeitsanspruchs der Aachener Grundvermögen. Dies insbesondere, da der Aufenthalt von Menschen in Gebäuden einen erheblichen Einfluss auf die CO₂-Emissionen hat.

Als Akteur in der Wirtschaft ist es für die Aachener Grundvermögen wichtig, einen Beitrag zu **Ziel 17** zu leisten. Das wird von der Gesellschaft in der Stärkung und Pflege von Kooperation und Partnerschaft gesehen.

Die vor allem sozialen Ziele 3 und 11 sowie die Wegeführung des Zieles 17 sind seit jeher integraler Bestandteil der Arbeit der Aachener Grundvermögen. Sie sind gleichsam Bestandteil der Gründungs-DNA der Gesellschaft, an der sich die Anlagestrategien und das Asset- und das Property-Management ausrichten. Ziel 13 spielt ebenfalls eine große Rolle, gewinnt aber durch die aktuellen Entwicklungen und den regulatorischen Hintergrund jetzt und in Zukunft eine deutlich stärkere Bedeutung.

2.3. Regulatorik

Im Rahmen der Umsetzung von Nachhaltigkeit im Wirtschaftskreislauf hat der Gesetzgeber, allen voran auf europäischer Ebene, mit dem Aktionsplan der Kommission für eine umwelt-

freundlichere und sauberere Wirtschaft die Grundlage für eine Reihe von neuen regulatorischen Anforderungen und Anpassung bestehender Regularien gesetzt. Dabei sind die Vorgaben aus der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzsektor), der Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen) und auch Anpassungen der AIFM-Richtlinie / Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds), MiFID II (Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente, kurz Finanzmarktrichtlinie) und der delegierte Verordnung (EU) 2021/1253, sowie der delegierte Richtlinie (EU) 2021/1269 als wesentlich identifiziert.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021 hat Deutschland die Klimaschutzzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Das Gesetz sieht vor, dass Deutschland die Emissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 65% gegenüber dem Jahr 1990 verringern soll. Damit wurden die früheren Zielvorgaben deutlich angehoben. Die erhöhten Ambitionen für eine CO₂-Reduzierung um 10 Prozentpunkte wirken sich in den einzelnen Sektoren aus und stellen insbesondere auch die Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Zudem sind nochmals verschärfte Minderungsziele in der Zukunft nicht auszuschließen.

3. Aufgaben und Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit





Die Gesellschaft verwaltet die Fondsliegenschaften treuhänderisch für die jeweiligen Anleger. Die Festlegung des Ambitionsniveaus für das jeweilige Sondervermögen ist daher zwischen der Gesellschaft und den jeweiligen Anlegern bzw. Anlageausschüssen abzustimmen. Hierzu bedarf es einer Vorarbeit der Gesellschaft, damit die Anleger / Mitglieder der Anlageausschüsse faktenbasiert entscheiden und dabei auch die ökonomischen Folgen berücksichtigen können. Im ersten Schritt erfolgt dazu die Klärung der regulatorischen Anforderungen sowie vor allem die Erhebung der Verbrauchsdaten - auch derer in der alleinigen Verantwortung der Mieter - durch die Gesellschaft. Ferner gilt es, den Anlegern / Mitgliedern der Anlageausschüsse eine Kostenschätzung vorzustellen, sofern besondere Handlungsbedarfe bezüglich einzelner Immobilien bestehen.

Aus den benannten Fokusthemen und den Analysen sind überdies die folgenden, wesentlichen Ziele, Aufgaben und Handlungsprämissen für die Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet.



Ziel 1 2°C-Ziel kompatibles Portfolio

Die Aachener Grundvermögen berücksichtigt das Pariser- Klimaabkommen und einen wissenschaftlich geprägten Dekarbonisierungspfad um die Erderwärmung bis 2050 möglichst auf unter 2°C zu begrenzen, soweit nicht die Anleger oder Anlageausschüsse für den jeweiligen Fonds ein ambitionierteres Ziel festlegen.

 <p>Ziel 2 – Nachhaltige Innenstadt-Entwicklung</p>	<p>Als Mitgestalter der Innenstädte und zur Förderung der Lebens- und Aufenthaltsqualität der Menschen, leistet die Aachener Grundvermögen ihren Beitrag und bringt ihr Immobilien- und Projektentwicklungs-Knowhow in die Weiterentwicklung von attraktiven Einzelhandels- und Wohnimmobilien-Standorten ein.</p>
 <p>Ziel 3 – Wohn- u Sozial-Immobilien</p>	<p>Die Aachener Grundvermögen strebt neben Einzelhandelsimmobilien den weiteren Erwerb von Wohn- und Sozialimmobilien an, gerne auch im Bereich des mietpreisgebundenen Wohnens.</p>
 <p>Handlungsfeld 1 – Erhebung + Analyse ESG-Daten</p>	<p>Zur Gewährleistung einer qualifizierten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, einer gezielten Steuerung der Portfolien sowie der Optimierung baut die Aachener Grundvermögen die Datenbasis ihres Immobilienbestandes aus.</p> <p>Was wurde erreicht? Umstellung sämtlicher Stromzähler in der Verantwortung der Gesellschaft auf Smartmeter-Technologie</p> <p>Was ist geplant? Direkte Mieteransprache zum gegenseitigen Datenaustausch über eine digitale Plattform Systematische Datenerhebung in den Immobilien Entwicklung von zusätzlichen Schnittstellen zu Dienstleistern im Gebäudebetrieb</p>
 <p>Handlungsfeld 2 – Nachhaltigkeitsstandards bei Partnern</p>	<p>Als Basis für ein zukunftsfähiges Miteinander und die Zielerreichung stärkt die Aachener Grundvermögen Partnerschaften und die Zusammenarbeit innerhalb und außerhalb der Gesellschaft.</p> <p>Was wurde erreicht? Entwicklung erweiterter Anforderungsprofile für die Beauftragung von Unternehmen in Planung, Bau und Gebäudebetrieb Verhandlung von sog. `Green Leases` für alle neuen Mietverträge</p> <p>Was ist geplant? Identifizierung und Bindung weiterer Partner für den nachhaltigen Gebäudebetrieb</p>



Handlungsfeld 3 – Stärkung etablierter Strukturen; interne und externe Kom- munikation

Eine gute Unternehmensführung in Verbindung mit einer Stärkung der etablierten Governance-, Risiko- und Compliance-Regelungen sowie der internen und externen Kommunikation sind Grundvoraussetzungen für eine glaubwürdige und erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele.

Was wurde erreicht?

Weitere Sensibilisierung aller Mitarbeiter für die Aspekte der Nachhaltigkeit durch interne und externe Veranstaltungen

Was ist geplant?

Um den unterschiedlichen Aspekten einer nachhaltigen Entwicklung angemessen Rechnung zu tragen, erarbeitet die Gesellschaft interne Leitlinien und Orientierungshilfen.



Handlungsfeld 4 – Fokus Produkt- und Portfoliomanage- ment

Die Klassifizierung aller Sondervermögen gem. Art 8 SFDR bis 2024 ist eine zentrale Aufgabe der Gesellschaft, sofern nicht die jeweiligen Anleger oder Anlagenausschüsse z.B. ein höheres Ambitionsniveau formulieren. Die Auflage neuer Finanzprodukte erfolgt entsprechend der Nachhaltigkeitsziele.

Was wurde erreicht?

Mit großer Zustimmung der Anleger und in enger Abstimmung mit der BaFin als Aufsichtsbehörde konnten bereits zahlreiche Fonds umklassifiziert werden. Entsprechende ESG-Kriterien wurden in den jeweiligen Anforderungskatalogen der Fonds verbindlich verankert.

Es wurden 2 neue Fonds mit einem besonderen Fokus auf Nachhaltigkeits-Aspekte aufgelegt

Was ist geplant?

In 2023 noch nicht angepasste Sondervermögen sollen in 2024 noch umklassifiziert werden.

Fortlaufende Prüfung von möglichen Investitionen in Bereiche der Nachhaltigkeit und Technologien zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen

3.1. 2°C-Ziel kompatibles Portfolio

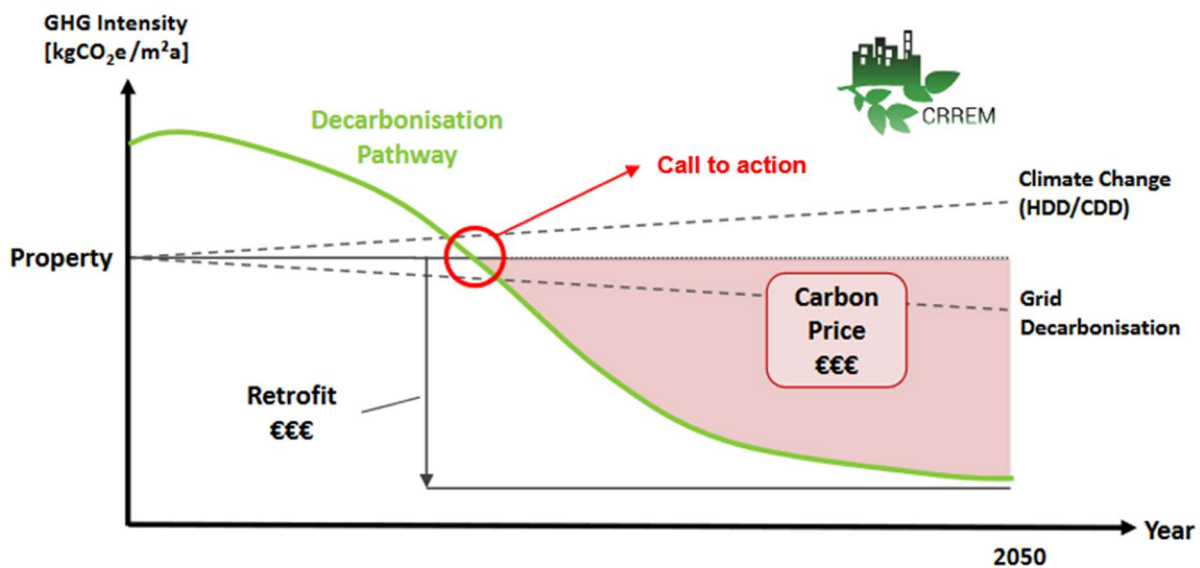
Durch den Betrieb und die Nutzung von Gebäuden wird Energie verbraucht. Ziel ist es, die damit verbundenen CO₂ Emissionen langfristig zu reduzieren. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes wurden die nationalen Klimaziele verschärft, und die Zielsetzung, bis 2045 treibhausneutral zu sein, verankert.² Insbesondere der Gebäudesektor ist davon betroffen, da er strengere Energiestandards im Neubau sowie eine erhöhte Rate energetischer Sanierungen erfordert. Detailziele für Gewerbeimmobilien (Retail, Logistik, Office) wurden bisher nicht explizit vom Gesetzgeber festgelegt, sondern ergeben sich aus den spezifischen Sektorzielen.

² Deutscher Bundestag - <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2021/kw25-de-klimaschutzgesetz-846922>.

Um Annäherungswerte für diese Ziele auf der Grundlage verschiedener Szenarien zu ermitteln, stehen derzeit mehrere Simulationsmethoden zur Verfügung. Eine etablierte Methode auf dem Markt, welche für die transitorische Risikobewertung verwendet wird, ist die **CRREM Methodik**.³

Diese Methode dient auch der Aachener Grundvermögen derzeit als Grundlage für die Bewertung von CO₂-Emissionen auf Immobilien- und Portfolioebene.

Die CRREM-Forschungsinitiative wurde 2017 mit finanzieller Unterstützung der Europäischen Union ins Leben gerufen. Ihr Ziel ist es, ein Modell auf der Grundlage eines globalen Treibhausgasbudgets zu entwickeln und kontinuierlich zu aktualisieren. Dieses Modell soll als Leitfaden für die Dekarbonisierungsziele des gewerblichen Immobiliensektors in der Europäischen Union dienen. Dabei werden spezifische Treibhausgas-Intensitätspfade (basierend auf einem Ziel zur Begrenzung der Erderwärmung) für verschiedene Länder und Sektoren abgeleitet und im **CRREM-Tool** als Grundlage hinterlegt. Die Analyse von Immobilienportfolios und die Ableitung erforderlicher Maßnahmen erfolgen analog zu den Klimazielen von Paris und berücksichtigen den verbleibenden Zeitraum bis 2050.



Prinzip-Darstellung CRREM-Tool (Grafik: www.crrem.org)

Die Aachener Grundvermögen orientiert sich bei der Analyse von einzelnen Immobilien sowie der Fondsportfolien grundsätzlich an dem 2°C- Dekarbonisierungspfad.

Sofern nicht für den jeweiligen Fonds ein ambitionierteres Klimaziel festgelegt ist, werden notwendige Maßnahmen und Investitionsentscheidungen auf Portfolioebene entsprechend dieser Zielkonformität abgeleitet.

³ <https://www.crrem.eu/>

Parallel zu den in den jeweiligen Sondervermögen festgelegten ESG-Kriterien und Dekarbonisierungspfaden nach dieser Methodik werden auch stets die Aktualisierungen des Tools berücksichtigt und dargestellt (aktuell in 2023: Update-V2_V1.0-11-01-23). Die in der 2023 veröffentlichten Version bereits erkennbaren Verschärfungen sind deutliches Indiz dafür, dass zur Erreichung globaler Klimaziele weitere Anstrengungen unternommen werden müssen, die wiederum gesetzliche Anforderungen und zukünftige Standards erwartbar prägen werden. Analog zur Entwicklung des CO₂-Preises wird die Nachverfolgung regulatorischer Anforderungen von der Gesellschaft als Teil des aktiven Risikomanagements verstanden und entsprechend vorausschauend berücksichtigt.

Kontinuierlich zu prüfende und abzuwägende Maßnahmen zur Zielerreichung können dabei sein:

- **Minimierung der Emissionen** durch a) energetische Optimierung (organisatorisch / technisch / baulich) und b) Verbrauchsreduktion
- Nutzung **erneuerbarer Energiequellen** auf den verfügbaren Grundstücken.
- Beschaffung von **erneuerbarer Energie** aus **externen Quellen** (bspw. Ökostrom)
- **Berücksichtigung** der in den Investitionsgütern gebundenen **grauen Energie** (eingebettete Emissionen) z.B. bei baulichen Aktivitäten.
- **Förderung der Elektromobilität**
- **Beachtung der Life-Cycle-Emissionen** von Gebäuden als nächsten Schritt der Umsetzung von Klimaschutzanforderungen.

Die Analyse und Bewertung des Gebäudebestandes eines Fonds wird sich zukünftig maßgeblich an den hinterlegten CRREM Pfaden orientieren. Anhand der festgelegten CO₂ Emissionsfaktoren von Energieträgern und sonstigen Emissionen wurde in dieser Hinsicht bereits die Ausgangsposition sämtlicher Immobilien bestimmt (CO₂-Risikoanalyse), soweit die Datengrundlage dies zuließ. Hierauf erfolgte die Aggregation auf Portfolioebene und die Analyse anhand der jeweiligen Zielwerte und zukünftig die kontinuierliche Ableitung entsprechender Steuerungsvorgaben auf Immobilien- oder Portfolioebene.

Zur Priorisierung von Asset Management Maßnahmen oder technischer Maßnahmen werden diese anhand ihrer zu erwartenden Wirkungsweise auf den CO₂-Fußabdruck und anhand der definierten Portfoliozielwerte bewertet. Die Umsetzung erfolgt unter Beachtung einer Kosten- / Nutzenanalyse, die auch berücksichtigt, dass es sich bei den Anlagemitteln der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen fast ausschließlich um kirchliches und anderes Sozialkapital handelt.

Entscheidungen über entsprechende Maßnahmen zur Anpassung der technischen Gebäudeausstattung oder der Bausubstanz und sonstige Investitionsentscheidungen erfolgen stets auf Basis wissenschaftlicher und technischer Erkenntnisse unter besonderer Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben.

Generell wird eine verantwortungsvolle und kontinuierliche Optimierung des Gebäudebestandes angestrebt. In einigen Fällen kann dies sogar dazu führen, dass bestimmte Gebäude die

festgelegten Ziele übererfüllen, um die Möglichkeit eines Ausgleichs auf Portfolioebene zu schaffen, beispielsweise im Hinblick auf die Erhaltung historischer Denkmäler.

Die Gesellschaft ist sich bewusst, dass Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen mitunter kostenintensiv sein können und Auswirkungen auf Anleger oder Mieter haben können. Dies stellt eine besondere Herausforderung dar, da das Ziel darin besteht, Umwelt- und soziale Nachhaltigkeitsziele in Einklang zu bringen.

3.2. Nachhaltige Innenstadtimmobilien

Die Innenstädte unterliegen verschiedenen Trends und Entwicklungen. Dadurch entstehende Effekte haben einen Einfluss auf die Entwicklung und Nutzung von Einzelhandels- und Wohnimmobilien, deren langfristiger sowie nachhaltiger Betrieb zentrales Anliegen der Aachener Grundvermögen ist. Gemäß dem Leitbild der Europäischen Stadt liegt der Fokus auf dem wertbeständigen Erhalt und einer kontinuierlichen Weiterentwicklung attraktiver Immobilien im ausgewogenen Nutzungsmix des Einzelhandels mit Wohnen, Büro, mit additiven gastronomischen oder anderen Freizeitangeboten. **Der zunehmenden Bedeutung einer vielfältigen und zukunftsfähigen Nutzungsmischung ist dabei auch verstärkt in traditionellen Handelslagen Rechnung zu tragen.**

Die Immobilien im Portfolio der Gesellschaft bieten beste Voraussetzungen, diesen Wandel zu begleiten und einen nachhaltigen sowie sozialen Mehrwert zu schaffen. Dieses (ESG-) Potenzial will die Aachener Grundvermögen in den nächsten Jahren verstärkt heben, durch z.B.:

- Den **Knowhow-Ausbau bei** der Erstellung von attraktiven und zukunftsfähigen **Innenstadtimmobilien** als Grundvoraussetzung für **nachhaltige, Stadtentwicklung**.
- Durch die Möglichkeit aufgrund der vorgehaltenen Flächen und differenzierter Angebote direkt und positiv auf den umgebenden Stadtraum und die **Passantenfrequenzen**, d.h. deren Attraktivität einzuwirken.
- Die aktive Unterstützung von **Projekten**, wie Kultureinrichtungen, das Vermeiden von städtebaulichen trennenden Elementen sowie die Möglichkeit, neben dem Einzelhandel auch andere Aufenthaltsbereiche zu schaffen.
- Den Fokus auf eine angemessene **städtebauliche und architektonische Integration** (räumlich Lage und gute Erreichbarkeit sowie eine auf die Umgebung abgestimmte Architektur und bauliche Öffnung).
- Förderung **zukunftsweisender innerstädtische Verkehrs- und Mobilitätskonzepte** (beispielsweise der Einbau von E-Ladestationen, sowie die Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage der jeweiligen Objekte bei Planungen).
- Schaffung von zusätzlichen Angeboten für das selbstständige Wohnen auch im vorangeschrittenen Alter.
- Sicherstellung der **Barrierefreiheit** der Einzelhandelsflächen.
- **Die Integration von Smart-City-Technologien zur Verbesserung der Effizienz und Lebensqualität in urbanen Gebieten.**

- Die Schaffung von **multifunktionalen Flächen**, die sich an wechselnde Bedürfnisse anpassen lassen.
- Die Zusammenarbeit mit lokalen Behörden und **Gemeinschaftsinitiativen**, um städtebauliche Entscheidungen zu forcieren.
- Die **Integration von erneuerbaren Energiequellen** und nachhaltigen Energieeffizienzmaßnahmen in die Immobilienentwicklung.

Der Fokus der Aachener Grundvermögen liegt dabei nicht nur auf der einzelnen Immobilie, sondern gesamtheitlich auf den Handlungsfeldern Innenstadtentwicklung, Nutzungsvielfalt, sozialer Förderung und Kultur, woraus sich entsprechendes Engagement, Kooperationen und individuelle Einflussnahmen ableiten.

3.3. Wohn- und Sozialimmobilien

Die Lebenserwartung in Deutschland ist in den vergangenen knapp 150 Jahren stark angestiegen. Die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Bundesamtes beruhen auf drei grundlegenden Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur Lebenserwartung und zum Wanderungsverhalten zwischen Deutschland und dem Ausland. Während der Anteil der Erwerbsfähigen (20- bis unter 66-Jährigen) kontinuierlich sinken wird, wird der Anteil der über 67-Jährigen sowie der Anteil an Hochbetagten (älter als 80 Jahre) stark ansteigen.⁴ Unter der Prämisse, dass mit zunehmendem Alter der Bedarf an Pflege steigt, wird dem bedarfs- und bedürfnisorientierten Wohnen große Bedeutung beigemessen.

Um eine entsprechende Betreuung von pflegebedürftigen Menschen im Einklang mit den ethischen und christlichen Grundwerten der Aachener Grundvermögen sicherzustellen, besteht die Verantwortung, diesem steigenden Bedarf durch einen entsprechenden Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit zu entsprechen.

Die Aachener Grundvermögen ist bereits ein erfahrener und verlässlicher Investor im Bereich Servicewohnen, Sozialimmobilien und Pflegeeinrichtungen. Schwerpunkte sind hierbei altersgerechte Servicewohnanlagen und Quartiersentwicklungen.

Gründe, die ein Engagement in Quartiersentwicklungen rechtfertigen sind u.a.:

- **Nachhaltige Entwicklung:** Quartiersentwicklungen fördern eine nachhaltige städtische Entwicklung, indem sie die Umweltauswirkungen minimieren und die Ressourceneffizienz steigern. Das Engagement in solche Projekte, trägt aktiv zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei und hilft, städtische Lebensräume lebenswerter zu gestalten.
- **Steigerung der Immobilienwerte:** Gut gestaltete Quartiere ziehen Menschen an und steigern die Attraktivität eines Standorts. Dies führt in der Regel zu einer langfristigen Wertsteigerung der Immobilien.

⁴ Studie zum Pflegemarkt 2030: Pflegekapazitäten nachfragegerecht ausbauen, ZIA (2020).

- **Gemeinschaftliche Integration:** Quartiersentwicklungen fördern die soziale Integration und das Gemeinschaftsgefühl. Das Engagement in die Schaffung von lebendigen Gemeinschaften, trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei und trägt dazu bei, positive soziale Veränderungen zu bewirken.

Auch auf Basis ihrer Nachhaltigkeitsstrategie strebt die Aachener Grundvermögen an, das Bestandsportfolio in diesem Bereich weiter auszubauen zur Schaffung nachhaltigerer und lebenswerterer Städte.

3.4. Erhebung und Analyse von ESG-Daten

Zentrales Ziel der Aachener Grundvermögen ist die differenzierte und strukturierte Erhebung und Analyse von Nachhaltigkeitsdaten (ESG-Daten) des Immobilienportfolios. Dies ermöglicht eine angemessene Integration dieser Daten in unsere Geschäftsprozesse. Denn eine optimale Datenbasis ist entscheidend für eine intelligente Steuerung im Asset Management und somit auch für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Nur was messbar ist, kann auch intelligent und zielgerichtet gesteuert werden. Der erweiterte Datenpool der sowohl statische als auch dynamische Daten umfasst, wird insbesondere für Benchmarking, Ankaufsprüfungen und Risikoanalysen genutzt.

Der gezielte Einsatz entsprechender Ressourcen und Technologien erfolgt für alle Immobilien, unabhängig vom Ambitionsniveau der jeweiligen Sondervermögen, sowohl für Neubauten und Bestandsgebäude.

Wir erwarten, dass die Schaffung dieser Datenbasis erheblich zur Steigerung der Effizienz im internen Betrieb und zur Verbesserung der Servicequalität nach außen beiträgt. Auf diesem Wege wird die Gesellschaft auch einem wachsenden Informationsbedürfnis ihrer unterschiedlichen Partner gut gerecht. Sofern möglich und sinnvoll, ermittelt die Aachener Grundvermögen die tatsächlichen Energieverbräuche, Treibhausgasemissionen, Trinkwasserverbrauch und Abfallaufkommen als wesentliche Dimensionen des ökologischen Fußabdrucks im Gebäudebetrieb.

ESG-Daten und entsprechende Analysen werden auf allen Ebenen der Unternehmens- und Objektstrategie genutzt, einschließlich der Geschäfts- und Risikostrategie. Sie sind Basis für die Entwicklung von Investitionsgrundsätzen und Risikoprofilen der Fonds-Immobilien. Die Gesellschaft berücksichtigt Benchmarks und Leistungskennzahlen (KPIs) für Energieverbräuche, Treibhausgasemissionen, soziale Standards und eingesetzte Technik in der Unternehmens- und Portfoliosteuerung. Die gesammelten Daten dienen außerdem zur Erstellung von Gebäudeprofilen und Energie-Audits oder detaillierten Gebäudesimulationen für die energetische Optimierung.

Der ganzheitliche Ansatz und die langfristige Orientierung im Anlagevermögen führen auch zu einer differenzierten Betrachtung des Energie- und Ressourcenverbrauchs im Lebenszyklus der Immobilien. Daher werden bei der vertieften Analyse auch entsprechende Erhebungen,

z.B. Gesamtbilanzierung des gebundenen CO₂, (sog. *Graue Energie*), berücksichtigt und in die Entscheidungsprozesse (z.B. Neubau vs. Modernisierung) eingebunden.

Gemeinsam mit weiteren Branchenvertretern engagiert sich die Aachener Grundvermögen seit 2020 in der Initiative „ESG Circle of Real Estate“ (**ECORE**). Die im Rahmen der Zusammenarbeit entwickelte Scoring-Methode ermöglicht allen Beteiligten und insbesondere Anlegern die objektivierte Vergleichbarkeit von Immobilien und der jeweiligen Ausprägung von ESG-Merkmalen, ggf. in Form einer Zertifizierung. Mit Unterstützung des deutschen Fondsverbands (BVI) und des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) etabliert sich auf dieser Grundlage aktuell ein Nachhaltigkeitsstandard. Die auch für die Aachener Grundvermögen relevanten ESG-Kriterien sind in dem Ecore-Scoring-Modell umfassend berücksichtigt. Daher wird die Erhebung der entsprechenden Daten in den Aufgabenkatalog aufgenommen. Eine Auswertung nach Ecore (Scoring) soll auch Bestandteil der zukünftigen Anleger-Berichterstattung werden, **sobald die erforderlichen Daten erhoben sind.**

Bei Investitionsentscheidungen werden entsprechend der Anlagestrategie des jeweiligen Fonds Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt. Die erhobenen ESG-Daten sowie die relevanten Klima- und Standortdaten werden integriert. Es ist geplant, für sämtliche Gebäude einen maßgeschneiderten Fahrplan zu entwickeln. Dieser Fahrplan basiert auf den ESG-Daten und ermöglicht eine strategische Überwachung von Einzelmaßnahmen. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Stabstelle ESG-Management, einen differenzierten "Werkzeugkasten" mit entsprechenden Handlungsoptionen für die verschiedenen Fachbereiche zu erstellen.

Auf diesem Wege werden die erhobenen und ausgewerteten Daten zukünftig eine präzise Portfoliosteuerung im Bereich der ESG-Performance und darüber hinaus ermöglichen.

3.5. Nachhaltigkeitsstandards bei Dienstleistern & Mietern

Um die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu sichern, werden die ESG-Kriterien der Aachener Grundvermögen bei der Zusammenarbeit mit Partnern Berücksichtigung finden. Hierbei ist vorgesehen, insbesondere Kooperationen und eine gegenseitige Unterstützung zwischen der Aachener Grundvermögen, ihren Mietern und Dienstleistern als Standard bei der Verfolgung der Nachhaltigkeitsziele zu etablieren. Dieses Ziel erreicht die Aachener Grundvermögen u.a. durch:

- **Neue und überarbeitete Verträge** mit Dienstleistern und Mietern, um bspw. **Green-Lease-Klauseln** (mind. A: Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes im Betrieb, B: Reduzierung von Verbräuchen, Abfällen und Emissionen und C: Ökologisch unbedenkliche Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- oder sonstigen Baumaßnahmen) zu integrieren, oder den **Austausch von energetischen Daten** zu ermöglichen und auch einfordern zu können.
- **Kontrolle und Prüfung** auf Erfüllung sozialer Kriterien des **Ethikfilters** bei Neuvermietung, Prolongation, oder Erwerb einer Immobilie.
- Hinwirken auf die **Einhaltung von Arbeitsschutz- und Sicherheitsmaßnahmen bei Bauvorhaben.**

- **Nutzung von Synergien.**
- **Auswahl von Partnern** wird unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitszielen im jeweiligen Unternehmen geprägt.
- **Werteorientierte Unternehmensführung**, Integrität, Professionalität, Transparenz und Nachhaltigkeit prägen das unternehmerische **Handeln**.
- **Faire Kommunikation**, die Informationspolitik ist durch die Grundsätze der Transparenz, Glaubwürdigkeit und Klarheit gekennzeichnet.
- Berücksichtigung von **umweltfreundlichen Lieferketten** und Materialbeschaffung, um nachhaltige Produkte und Dienstleistungen zu unterstützen.
- Begleitung von lokalen **Gemeinschaftsprojekten und sozialen Initiativen** zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in der Umgebung.

Die Aachener Grundvermögen verwendet bereits seit vielen Jahren einen sog. *Ethikfilter*, der Ausschlusskriterien präzisiert, die bestimmte Dienstleister, Mieter oder Nutzungen in den verwalteten Immobilien untersagen.

Die Stärkung der Partnerschaften ist auch in ökologischer Hinsicht relevant, da die Aachener Grundvermögen bei der CO₂-Bilanzierung auf Unternehmens- und Produktebene nicht nur auf die direkten und indirekten Emissionsquellen aus Kraftstoff- und Energieverbrauch (Scope 2-Emissionen), sondern langfristig alle wesentlichen indirekten Emissionen der vor- und nachgelagerten Prozesse (Scope 3-Emissionen) berücksichtigen will.

3.6. Interne und externe Kommunikation

Die Grundwerte der AGK repräsentieren bereits das „S“ und das „G“ in ESG. Die Herausforderungen, vor denen die Aachener Grundvermögen insbesondere auch im Zusammenhang mit dem „E“ im Bereich der Nachhaltigkeit steht, können nur gemeinschaftlich gelöst werden. Diese Botschaft ist Bestandteil Nachhaltigkeitsstrategie und Grundlage für ihre Zielerreichung. Die gute Unternehmensführung in Verbindung mit einer angemessenen Stärkung der etablierten Governance-, Risikomanagement- und Compliance-Regelungen sowie einer konsequenten Optimierung der internen und externen Kommunikation sind Grundvoraussetzungen für eine glaubwürdige und erfolgreiche ESG-Zielerreichung.

Dieser integrative Ansatz schafft Vertrauen bei Investoren und Partnern und stellt einen zentralen Baustein für nachhaltigen Erfolg und langfristige Wertschöpfung im Einklang mit den Prinzipien von Umwelt-, Sozial- und Governance-Verantwortung dar. Auf dieser Basis wird nicht nur das ESG-Engagement der Gesellschaft gestärkt, sondern auch die Wettbewerbsfähigkeit gesteigert und ein nachhaltiger Mehrwert für alle Beteiligten geschaffen.

3.7. Umsetzung bei Bestandsfonds

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Aachener Grundvermögen ist prägend für die Portfolio- beziehungsweise Immobilienebene.



Abbildung 2: Prozess zur Ableitung der Portfolio- bzw. Produktstrategie

Dazu wird ein fünfstufiger Prozess durchlaufen. Im ersten Schritt wird die relevante Datengrundlage auf Immobilien- bzw. Portfolioebene geschaffen, um die Nachhaltigkeitspotentiale und -risiken auf dieser Ebene zu ermitteln und erkennbar zu machen. Eine 'CO₂-Risikoanalyse' des gesamten Immobilienbestandes wurde bereits auf Basis der vorliegenden Energieausweise in 2022 durchgeführt.

In den nächsten Schritten wurden und werden die Daten tiefer analysiert und in Abstimmung mit den übergeordneten Zielen sowie den individuellen Nachhaltigkeitspräferenzen (Ambitionsniveau) der jeweiligen Sondervermögen bewertet. Anschließend wurden und werden die ESG-Profile der Fonds (vgl. Umstellung Art. 8 / 8+ / 9 SFDR) in ihrer Priorisierung und Ausprägung ggf. nochmals angepasst und in eine individuelle Produktstrategie überführt.

Die entsprechende Klassifizierung der bestehenden Sondervermögen wurde in 2023 für einen großen Teil der Fonds bereits realisiert. Es wird angestrebt, dies auch für die weiteren Sondervermögen in 2024 umzusetzen, wobei der konkrete Zeitplan durch die jeweiligen Anleger und insbesondere auch durch die erforderlichen regulatorischen Abstimmungen bestimmt wird.

Im letzten Schritt werden begleitend die nötigen Anpassungen im Asset- und Risikomanagement für ein kontinuierliches Monitoring der jeweiligen Kriterien vorgenommen.

Die Daten auf Asset- und Portfolioebene werden entsprechend ermittelt und geprüft, um sukzessive eine Priorisierung der ESG-Ziele zu ermöglichen. Die angestrebte Klassifizierung wird in Abstimmung mit den Anlegern in die Produktstrategien der jeweiligen Bestandsfonds festgelegt.

3.8. Umsetzung bei neuen Fondsprodukten

Die Auflage von neuen Finanzprodukten für Anleger erfolgt ebenfalls auf Basis der definierten Nachhaltigkeitsziele der Gesellschaft.

Abgeleitet aus den übergeordneten Zielen bevorzugt die Aachener Grundvermögen, alle zukünftigen Fondsprodukte mit messbaren Nachhaltigkeitsmerkmalen zu versehen und nach Bedarf und Anforderungen der Investoren Schwerpunkte bei einzelnen ökologischen oder sozialen Zielen zu setzen. Neue Fondsprodukte werden jeweils ökologische oder soziale Merkmale (oder eine Kombination aus beiden) berücksichtigen und somit mindestens die Anforderungen des Art. 8 SFDR erfüllen.



Die Auflage eines Impact Fonds nach Art. 9 SFDR mit dem nochmals verstärkten Fokus auf nachhaltige Investments aus ökologischer oder sozialer Sicht wird geprüft, um unsere Verpflichtung zur Förderung von ESG-orientierten Investitionen zu unterstreichen und einen spürbaren Beitrag zur positiven Veränderung von Umwelt- und Sozialaspekten in unseren Anlageportfolios zu leisten.

Entsprechend der bisherigen Ausrichtung, dem Hintergrund und dem Selbstverständnis der Gesellschaft, werden hierzu grundsätzlich Investitionen mit einem Schwerpunkt auf sozialen Kriterien als besonders chancenreich erachtet.

