

2.2. Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagebedingungen des Sustainable Europe sehen vor, dass Immobilien vor Erwerb einer Nachhaltigkeitsprüfung durch einen Nachhaltigkeitsberater, derzeit die Sustainable Real Estate AG, unterzogen werden. Sie dürfen nur dann erworben werden, wenn die festgelegten Investitionsvoraussetzungen eingehalten sind. Darüber hinaus werden diese Investitionsvoraussetzungen auch bei der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt.

2.2.1. Ökologische Merkmale

Mit dem Sustainable Europe werden ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Offenlegungsverordnung) beworben und im Rahmen der Investitionstätigkeit umgesetzt. Schlüsselindikatoren für die Ressourceneffizienz sind der jährliche Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser bezogen auf die Nettogrundfläche sowie der jährliche Endenergieverbrauch Allgemeinstrom (eingebaute Beleuchtung, Lüftung, etc.) ebenfalls bezogen auf die Nettogrundfläche. Immobilien werden nur erworben, wenn die Immobilien unterhalb der Strom- und Wärmeverbrauchswerte gemäß Anlage 2 der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand vom 7. April 2015 liegen.

Der Sustainable Europe investiert ausschließlich in Immobilien, die nicht für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Verarbeitung von fossilen Brennstoffen verwendet werden. Zusätzlich darf mit den Investitionen keine erhebliche Beeinträchtigung der in Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung bzw. Artikel 9 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der VO (EU) 2019/2088 (Taxonomie-Verordnung) genannten EU-Umweltziele verbunden sein.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, die die Schlüsselindikatoren Strom und Wärme sowie die Ausschlusskriterien einhalten, beträgt 100,00 % zum 30. Juni 2022.

2.2.2. Weitere Investitionsmerkmale

Makrostandort

Das Makrostandortrating der europäischen Metropolregionen und weiterer Ballungsräume (Kernstädte und zugehörige Einzugsgebiete) in Europa dient der Selektion attraktiver, zukunftssträchtiger Makrostandorte. Dabei fließen auf Länderebene neben den rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen auch die Transparenz der Immobilienmärkte in die Bewertung ein. Auf Ebene der Metropolregionen bzw. Ballungsräume werden Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sowie Lebensqualität und Infrastruktur bewertet.

Nach diesem Rating darf der Sustainable Europe zum Stichtag in knapp 270 der 590 untersuchten Standorte investieren.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die Mindestanforderungen an den Makrostandort einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2022.

Mikrostandort und Gebäude

Zur Bewertung von Mikrostandort und Gebäude analysiert der Nachhaltigkeitsberater die Bereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität bzw. Drittverwendungsmöglichkeit. Für jeden dieser Bereiche werden Punkte vergeben. Die Punktzahlen der einzelnen Bereiche werden nach einem Gewichtungsschema zu einer Gesamtpunktzahl (Nachhaltigkeitskennzahl) addiert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt die Ergebnisse dieser Analysen im Rahmen der Ankaufsentscheidung. Um die Anforderungen zu erfüllen, sollen für den Sustainable Europe nur solche Immobilien erworben werden, deren Nachhaltigkeitskennzahl mindestens 60 beträgt und damit mindestens 20 % über Objekten liegt, die nach Einschätzung des Nachhaltigkeitsberaters dem Durchschnitt von Bürogebäuden in den Investitionsländern des Sustainable Europe entsprechen. Die genannten Anforderungen müssen entweder bei Ankauf bereits erfüllt sein oder durch die Umsetzung vorab definierter Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht werden. Sie sollen darüber hinaus eingehalten werden, solange der Sustainable Europe die Immobilien besitzt. Die Bewertungen der Mikrostandorte und der Gebäude werden jährlich aktualisiert. Die Ergebnisse fließen in den Maßnahmenplan zur Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen ein.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die Mindestanforderungen an Mikrostandort und Gebäude einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2022.

2.2.3. Ausschlusskriterien für Mieter

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die Ausschlusskriterien für Mieter einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2022.

2.2.4. Kennzahlen

Die beiden folgenden Abbildungen zeigen die Schlüsselkennzahlen und die Ergebnisse der Bewertungen der Makrostandorte, Mikrostandorte und Gebäude per 30. Juni 2022. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 63,0. Die angegebenen CO₂-Emissionen basieren auf gemessenen bzw. in den Energieausweisen angegebenen Energiedaten und den Emissionsfaktoren gemäß dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM⁶). Die mittleren jährlichen CO₂-Emissionen des Portfolios belaufen sich auf 33,9 kg pro Quadratmeter. Das CO₂-Emissionsbudget des Portfolios für das Jahr 2021 beträgt gemäß CRREM 68,6 kg pro Quadratmeter und wird durch das Portfolio um 51 % unterschritten. Eine Immobilie des Portfolios (Visiokatu 3 in Tampere) überschreitet ihr aktuelles CO₂-Emissionsbudget.

⁶CRREM gibt die maximalen CO₂-Emissionen vor, welche Immobilien jährlich verursachen dürfen, sodass nach heutigen Erkenntnissen erreicht wird, den globalen Temperaturanstieg durch anthropogene Treibhausgasemissionen auf deutlich unter 2°C gegenüber vorindustriellem Niveau zu begrenzen (CO₂-Emissionsbudget). Das CO₂-Emissionsbudget wird für jedes Jahr bis 2050 und abhängig von Land und Nutzungsart festgelegt.

Schlüsselkennzahlen Energieverbrauch und CO₂-Emissionen per 31.12.2021

Stadt	Adresse	Wärmeenergie- verbrauch in kWh pro m ²	Allgemeinstrom- verbrauch in kWh pro m ²	CO ₂ -Emissionen in kg pro m ²	CO ₂ - Emissionen/ CO ₂ - Emissions- budget
Dublin	Merrion Road	118	52	42	35 %
Tampere	Visiokatu 1	130	127	38	93 %
Tampere	Visiokatu 3	124	167	45	112 %
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	63	40	40	38 %
Espoo	Piispanportti 11	40	48	18	45 %
Wien	Dresdner Straße 82	63	6	22	42 %
Køge	Stensbjergvej 11	15	25	8	19 %
Køge	Stensbjergvej 7	16	25	7	18 %
Göttingen	Tuchmacherweg 8 u. a.	59	28	26	34 %
Maarssen	Safariweg 1 - 74	53	44	37	34 %
Portfolio⁷		85	78	34	49 %

Punktzahlen Makrostandort und Nachhaltigkeitskennzahlen

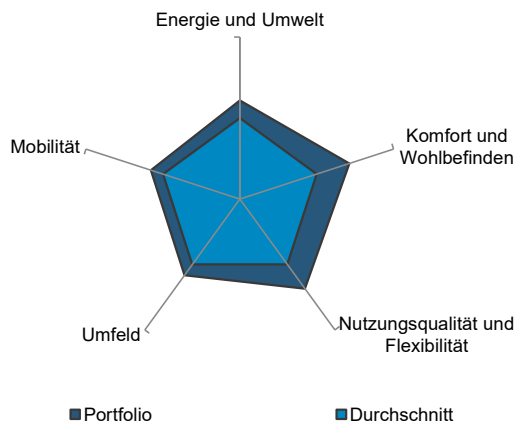
Stadt	Adresse	Punktzahl Makro- Standort- rating	Nachhaltigkeitskennzahlen Gebäude und Mikrostandorte ⁸					
			Energie und Umwelt	Komfort und Wohlbefinden	Nutzungs- qualität und Flexibilität	Umfeld	Mobilität	Insgesamt
Dublin	Merrion Road	75	56	81	70	55	50	62
Tampere	Visiokatu 1	75	57	66	66	59	54	60
Tampere	Visiokatu 3	75	57	66	66	59	54	60
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	88	53	68	62	57	70	62
Espoo	Piispanportti 11	88	75	81	74	61	65	71
Wien	Dresdner Straße 82	74	60	57	66	59	71	63
Køge	Stensbjergvej 11	93	77	80	74	53	55	67
Køge	Stensbjergvej 7	93	77	80	74	53	55	67
Göttingen	Tuchmacherweg 8 u. a.	78	61	54	68	62	56	60
Maarssen	Safariweg 1 - 74	91	58	70	68	68	68	66
Portfolio⁹			61	71	69	58	58	63

⁷Mit den Flächen gewichtete Mittelwerte.

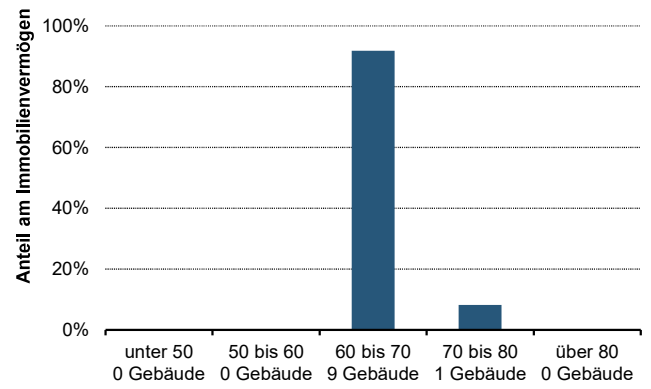
⁸Die Kennzahlen sind so normiert, dass der Wert 50 dem Durchschnitt entspricht.

⁹Mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwerte.

Nachhaltigkeit des Portfolios



Verteilung der Nachhaltigkeitskennzahlen



2.2.5. Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien

Aus den Analysen des Nachhaltigkeitsberaters bzw. der Strategie zur nachhaltigen Investition werden im Zuge des Ankaufsprozesses auch Verbesserungsvorschläge abgeleitet. Neben einer Verbesserung der Nachhaltigkeitskennzahl wird damit auch eine Reduktion der CO₂-Emissionen angestrebt.

Die im Berichtszeitraum in Espoo mittelbar erworbene Immobilie liegt im Stadtteil Matinkylä-Olari in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld. In etwa 400 Metern Entfernung befindet sich eines der größten Einkaufszentren Finnlands. Im Umkreis von rund 300 Meter um die Immobilie gibt es zwei Bushaltestellen, an denen mehrere Buslinien in Ost/West- und Nord/Süd-Richtung verkehren. Die Entfernung zur nächsten Metrohaltestelle beträgt rund 900 Meter. Dort verkehren Metros im 5-Minutentakt Richtung Helsinki. Das Gebäude wurde 2021 fertiggestellt. Es wird mittels Fernwärme beheizt. Für die Kühlung wird Fernkälte genutzt. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED mit Bewegungsmeldern. Die Tageslichtnutzung ist aufgrund der großen Fenster gut. Im Gebäude befinden sich eine Cafeteria sowie zwei Fitnessräume, die den Mietern zur Verfügung stehen. Das Gebäude ist nach LEED, Kategorie «Gold» zertifiziert. Zudem ist eine Zertifizierung nach WELL Building Standard erfolgt, welcher die Aspekte Komfort, Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer abbildet.

Die im Berichtszeitraum in Wien erworbene Immobilie liegt 3 km nördlich des Stadtzentrums im 20. Gemeindebezirk Brigittenau. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Im Umfeld gibt es diverse Restaurants, Cafés und Geschäfte. Das Gebäude wurde 2003 errichtet. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Energieeffizienz des Gebäudes ist gemessen am Baujahr gut. Die Allgemeinflächen werden bereits mittels LED beleuchtet. In der Tiefgarage ist die Umstellung auf LED geplant. Die Lüftung erfolgt mehrheitlich über die Fenster. Das Erdgeschoss ist klimatisiert, die Obergeschosse verfügen über Kühlung. Die Tageslichtnutzung ist gut.

Bei den im Berichtszeitraum in Køge mittelbar erworbenen Immobilien handelt es sich um zwei vierstöckige Bürogebäude, die in den Jahren 2019 und 2021 erbaut wurden. Die Hafenstadt Køge liegt 35 km südwestlich des Zentrums von Kopenhagen und ist ein bedeutendes Logistikzentrum des Nordens sowie ein wichtiger Arbeitsort für die gesamte Region Seeland. In einem der Gebäude befindet sich eine Filiale eines Supermarkts. Die Gebäude befinden sich 1 km nordwestlich des Stadtzentrums und des Hauptbahnhofs von Køge. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Fahrrad ist sehr gut. Heizung und Warmwassererzeugung erfolgen CO₂-neutral über Fernwärme aus Biomasse. Zudem wird die Abwärme der Kühlgeräte des Supermarkts im Gebäude genutzt. Jedes Gebäude verfügt über eine Photovoltaikanlage. Die Büroflächen sind flexibel aufteilbar und in hoher Qualität erstellt. Die Raumluftqualität wurde nach dem dänischen Standard DSF 3033 mit der Bestnote A⁺⁺ ausgezeichnet.

Die im Berichtszeitraum in Göttingen erworbene Immobilie umfasst sieben Gebäude, die ursprünglich in den Jahren 1950, 1965 bzw. 1975 erstellt und nach 2009 schrittweise saniert und teilweise umgebaut bzw. erweitert wurden. Genutzt werden die Gebäude für Büros, Gewerbe, Lager, einen Kindergarten, Schulungsräume und Veranstaltungsflächen. Die Immobilie befindet sich 2 km nordwestlich des Stadtzentrums von Göttingen und ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die Gebäude werden mit Gas beheizt. Ein Gebäude verfügt über eine Gasmotor-Wärmepumpe. Die Energieeffizienz der Gebäude ist gut. Zur Verbesserung der Nachhaltigkeit sind u. a. die Umrüstung konventioneller Beleuchtung auf LED und die Einrichtung weiterer Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Das im Berichtszeitraum in Maarssen erworbene Bürogebäude wurde im Jahr 2004 errichtet. Maarssen grenzt nördlich an Utrecht. Die Immobilie befindet sich direkt am Bahnhof von Maarssen mit direkter Verkehrsanbindung nach Utrecht und Amsterdam. Neben dem Gebäude befindet sich ein Einkaufszentrum. Die Heizung des Gebäudes erfolgt mit Gas. Etwa zwei Drittel der Mietflächen verfügen bereits über LED-Beleuchtung. Der Energiebedarf des Gebäudes liegt unter dem niederländischen Durchschnitt. Die Tageslichtnutzung ist dank den langen Fensterbändern gut. Die Büroflächen sind flexibel aufteilbar. Um die Nachhaltigkeit des Gebäudes weiter zu optimieren, sind unter anderem die

Umstellung der Heizung auf Luftwärmepumpen und die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

2.2.6. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management

Die Nachhaltigkeitsanalysen werden jährlich aktualisiert und Nachhaltigkeitsaspekte werden auch im laufenden Asset Management berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere den Bereich Haustechnik.

Im Berichtszeitraum wurde bei den Immobilien in Tampere die Beleuchtung der Allgemeinflächen vollständig auf LED umgestellt. Da diese Immobilien einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch aufweisen, wurde durch einen externen Gutachter eine Energieanalyse durchgeführt, um weitere Möglichkeiten zur Einsparung von Energie und Reduktion der CO₂-Emissionen zu prüfen. Dabei wurden vor allem im Bereich Heizung und Kühlung Potenziale zur Verbesserung durch Investitionen in die Haustechnik identifiziert. Die verschiedenen Optionen werden in einem nächsten Schritt weiter evaluiert. Zudem wurden Möglichkeiten zur Einsparung von Energie durch Maßnahmen an der Lüftung und bei der Steuerung der Haustechnik gefunden.

Die Immobilie in Amsterdam ist laut Energieausweis bereits relativ energieeffizient. Gleichwohl wurde eine Energieanalyse durchgeführt, um weitere Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren. Demnach besteht noch Einsparpotenzial bei der Beleuchtung. Eine Umstellung der Gasheizung ist vorgesehen, sobald am Standort Fernwärme verfügbar ist.

Für die im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien in Wien, Køge, Göttingen und Maarssen wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit definiert, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Dazu gehören energetische Betriebsoptimierungen und weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung. Bei den Immobilien in Wien, Göttingen und Maarssen wird die Einrichtung zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten geprüft.