

WohnSelect

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Finanzmarktteilnehmer WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (folgend „WohnSelect KVG“)

Zusammenfassung

Die WohnSelect KVG berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von der WohnSelect KVG.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 11. April 2022 bis zum 31. Dezember 2022 („Berichtszeitraum“).

Die WohnSelect KVG berücksichtigt auf Unternehmensebene und damit in dieser Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nur solche Portfolios, welche in dem Berichtszeitraum noch vertrieben wurden („Portfolio“). Konkret wurde im Berichtszeitraum das Immobilien-Sondervermögen („AIF“) „WERTGRUND WohnSelect D“ (ISIN: DE000A1CUAY0) vertrieben.

Die WohnSelect KVG hat entsprechende Prozesse - im Immobilieninvestment-Prozess sowie während der gesamten Haltedauer der Immobilien - zur Messung und Bewertung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. Principal Adverse Impacts, kurz „PAI“) implementiert.

Die WohnSelect KVG tätigt für die von ihr verwalteten AIF nur Investitionen in Immobilien, sodass die nachfolgende Erklärung nur die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren für Investitionen in Immobilien ausweist. Investitionen in Unternehmen oder in Staaten oder supranationale Organisationen wurden von der WohnSelect KVG nicht getätigt.

Neben den beiden Pflichtindikatoren für Investitionen in Immobilien (Fossile Brennstoffe und Energieeffizienz) wurden alle fünf Wahlindikatoren für Investitionen in Immobilien (Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Abfall, Ressourcenverbrauch und Biodiversität) im Berichtszeitraum berücksichtigt.¹

Für den Nachhaltigkeitsindikator fossile Brennstoffe wurden im Berichtszeitraum keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt. Die WohnSelect KVG plant durch die Erstellung einer ESG-Richtlinie und die Aufnahme von Ausschlusskriterien, auch für die kommenden Berichtszeiträume die Einhaltung über das gesamte Portfolio sicherzustellen.

Für den Nachhaltigkeitsindikator Immobilien mit schlechter Energieeffizienz konnte die gesetzte Quote mit 62 % eingehalten werden. Die WohnSelect KVG wird sich bemühen, den Anteil energieineffizienter Objekte im kommenden Berichtszeitraum weiter zu reduzieren.

Bezüglich der nachteiligen Auswirkungen auf die Wahlindikatoren im Berichtszeitraum wird auf die Ausführungen unter Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ verwiesen.

Die Identifizierung und Gewichtung der PAI hängt wesentlich von der Verfügbarkeit entsprechender Daten ab. Nicht für alle Immobilien, welche die WohnSelect KVG in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, waren zu den Stichtagen (jeweils Quartalsende im Berichtszeitraum) ausreichend Daten und Informationen vorhanden, um nachteilige

¹ Hinweis: für den folgenden Berichtszeitraum (Kalenderjahr 2023) werden nur noch drei Wahlindikatoren (Energieverbrauch, Abfall und Biodiversität) berücksichtigt. Weitere Informationen hierzu sind unter Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ zu finden.

Nachhaltigkeitsauswirkungen messen und feststellen zu können. Die WohnSelect KVG ist bestrebt, die Datenlage jährlich zu überprüfen und versucht, diese zu optimieren. In Ausnahmefällen musste daher im Berichtszeitraum mit Schätzungen und Hochrechnungen gearbeitet werden. Für die Indikatoren „Treibhausgasemissionen“ und „Energieverbrauch“ war keine quartalsweise Erhebung der Daten möglich. Für den Indikator „Ressourcenverbrauch“ lag für den Berichtszeitraum keine hinreichende Datengrundlage vor, sodass für diesen Indikator kein Anteil nachteiliger Auswirkungen für den Berichtszeitraum ermittelt werden kann.

Summary

WohnSelect KVG considers the principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. This declaration is a consolidated declaration on the principal adverse impacts on the sustainability factors of WohnSelect KVG.

This declaration on the principal adverse impacts on sustainability factors covers the reporting period from 11 April 2022 to 31 December 2022 (“**reporting period**”).

At company level and thus in this declaration on the principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors, WohnSelect KVG considers only those portfolios that were still being marketed in the reporting period (“**portfolio**”). Specifically, the real estate special fund (“**AIF**”) “WERTGRUND WohnSelect D” (ISIN: DE000A1CUAY0) was marketed in the reporting period.

WohnSelect KVG implemented corresponding processes – in the real estate investment process and throughout the entire holding period of the properties – to measure and evaluate the principal adverse impacts (“**PAI**”) of investment decisions on sustainability factors.

WohnSelect KVG invests only in real estate for the AIFs it manages, thus the following declaration covers only the principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors for investments in real estate. WohnSelect KVG does not invest in companies, countries or supranational organisations.

As well as the two mandatory indicators for real estate investment (fossil fuels and energy efficiency), all five optional indicators for real estate investment (greenhouse gas emissions, energy consumption, waste, use of resources and biodiversity) were taken into consideration in the reporting period.²

No adverse impacts were determined in the reporting period for the “fossil fuels” sustainability indicator. WohnSelect KVG plans to ensure continued compliance throughout the portfolio in future reporting periods by preparing ESG guidelines and including exclusion criteria.

The ratio set for the “real estate with poor energy efficiency” sustainability indicator was met at 62%. WohnSelect KVG will strive to further reduce the share of energy-inefficient properties in the next reporting period.

Please see “Description of the principal adverse impacts on sustainability factors – additional indicators for the principal adverse impacts on sustainability factors” for more information on the adverse impacts on the optional indicators in the reporting period.

Identifying and weighting PAI depends to a large extent on the availability of relevant data. Sufficient data and information to measure and determine adverse impacts on sustainability were not available at the reporting dates (end of each quarter in the reporting period) for all real estate managed by WohnSelect KVG in its capacity as an asset management company. WohnSelect KVG endeavours to review the data once a year and attempts to optimise them. In exceptional cases, it was therefore necessary to use estimates and projections in the

² Note: Only three optional indicators are taken into consideration for the following reporting period (2023 calendar year) (energy consumption, waste and biodiversity). Further information on this can be found under “Description of the strategies for determining and weighting the principal adverse impacts on sustainability factors”.

reporting period. It was not possible to collect quarterly data for the “greenhouse gas emissions” and “energy consumption” indicators. Sufficient data were not available for the “use of resources” indicator in the reporting period and so no share of adverse impacts for the reporting period can be determined for this indicator.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator nachteilige Auswirkungen	für	Messgröße	Auswirkungen 11.04.- 31.12.2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Berichtszeitraum
--	-----	-----------	---------------------------------------	-------------	--

KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN

Treibhausgas- emissionen	1. THG- Emissionen	Scope-1-Treibhaus- gasemissionen	-	-	-
		Scope-2-Treibhaus- gasemissionen	-	-	-
		Scope-3-Treibhaus- gasemissionen	-	-	-
		THG-Emissionen insgesamt	-	-	-
	2. CO ₂ - Fußabdruck	CO ₂ -Fußabdruck	-	-	-
	3. THG- Emissionsinte nsität der Unternehmen , in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	-	-	-

	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	-	-	-
	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen	-	-	-
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren	-	-	-
Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürft	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von	-	-	-

	iger Biodiversität auswirken	Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken			
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	-	-	-
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	-	-	-
INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG					
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale	-	-	-

	wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Unternehmen beteiligten Waren			
	11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben	-	-	-
	12. Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	-	-	-

	13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane	-	-	-
	14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind	-	-	-
Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen					
Nachhaltigkeitsindikator	für	Messgröße	Auswirkungen	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Berichtszeitraum
			11.04.- 31.12.2022		
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	-	-	-
Soziales	16. Länder, in die investiert	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach	-	-	-

	wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)			
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 11.04.-31.12. 2022³⁴	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Berichtszeitraum
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0 %	Auslegung des Indikators: 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/Öltank, Notstromaggregate, sonstige Kleinlagermengen zum Eigenbedarf) ausgenommen. Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen (gewerbliche) Mieter tätig	Der Investitionsschwerpunkt der WohnSelect KVG für die von ihr verwalteten Sondervermögen liegt auf in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Wohnimmobilien und gemischt-genutzten Immobilien. Gewerbliche Nutzungen sind möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus. Für die von der WohnSelect KVG verwalteten Sondervermögen wurden bislang überwiegend Bestandswohnimmobilien erworben. Beginnend mit dem Jahr 2020 wurden erstmals Projektentwicklungen für das

³ Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

⁴ Nachfolgend sind – soweit nicht abweichend angegeben – alle während des Bezugszeitraums in Bestand gehaltenen Immobilien des Portfolios berücksichtigt. Maßgeblich ist hierbei, der Zeitpunkt des Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsels.

				<p>sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen).</p> <p>Datengrundlage: Zur Bewertung dieses Nachhaltigkeitsindikators ermittelte die WohnSelect KVG anhand der vorliegenden Objekt- und Mietvertragsunterlagen der jeweiligen Immobilien auf Basis der Verkehrswerte den Anteil der Investitionen in Immobilien, die zur Förderung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der sich im Portfolio befindlichen Immobilien (inkl. Grundstücken) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.</p>	<p>Sondervermögen angekauft, von denen bislang zwei Gebäude übergegangen sind.</p> <p>Die WohnSelect KVG beabsichtigt, im nächsten Berichtszeitraum den Wert von 0 % an Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe stehen, beizubehalten.</p> <p>Die WohnSelect KVG arbeitet derzeit an der Erstellung einer internen ESG-Richtlinie. Im Rahmen dieser internen ESG-Richtlinie beabsichtigt die WohnSelect KVG, die Festsetzung von Ausschlusskriterien bezüglich Mieter und Mietzwecken bei Vermietung/Verpachtung von in den Sondervermögen betreuten Mietflächen aufzunehmen. Eines dieser Ausschlusskriterien soll sein, dass die Immobilien nicht im Zusammenhang mit der dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe genutzt werden dürfen.</p>
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	62,00 %	<p>Auslegung des Indikators: Hierfür wird der Anteil von Immobilien mit EPC (Energy Performance Certificate = 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. Aktuell geht die WohnSelect KVG davon aus, dass unbebaute</p>	<p>Die WohnSelect KVG wird sich bemühen, den Anteil energieineffizienter Objekte im kommenden Berichtszeitraum weiter zu reduzieren.</p> <p>Weiter wird sich die WohnSelect KVG bemühen, die Datengrundlage weiter zu verbessern.</p>

				<p>Grundstücke vom Anwendungsbereich dieses Nachhaltigkeitsindikators ausgenommen sind. Werden unbebaute Grundstücke bebaut, werden diese ab dem Zeitpunkt der offiziellen Fertigstellung durch Abnahme gegenüber dem Generalunternehmer bzw., wenn kein Generalunternehmer beauftragt worden ist, durch Abnahme der letzten Bauleistung, die erforderlich ist, damit das Gebäude von Mietern bezogen werden kann, im Rahmen dieses Nachhaltigkeitsindikators berücksichtigt.</p> <p>Datengrundlage: Zur Bestimmung dieses Indikators wurden bei überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien die Energiebedarfsausweise der einzelnen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Die WohnSelect KVG ist bestrebt, die Datengrundlage fortlaufend zu aktualisieren, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können.</p> <p>Für Objekte, welche vor dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wurden die Energieeffizienzklasse entsprechend der Energiebedarfsausweise für die Berechnung des Anteils energieineffizienter Objekte herangezogen. Bei Objekten, die nach dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wurde der Primärenergiebedarf betrachtet. Als Vergleichsgröße wird hierbei der Primärenergiebedarf eines Niedrigstenergiegebäudes nach Maßgabe der jeweils anwendbaren nationalen Vorschriften herangezogen.</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wurde ebenfalls auf die Energiebedarfsausweise abgestellt. Energieausweise von Nichtwohngebäuden in Deutschland enthalten im Berichtszeitraum jedoch keine Einteilung in Energieeffizienzklassen anhand einer Buchstabenskala. Für diese Flächen erfolgte daher eine Umrechnung der Werte aus den Energiebedarfsausweisen. Die WohnSelect KVG zieht daher auch bei Nichtwohngebäuden die für die Einteilung der Energieeffizienzklassen bei Wohngebäuden nach den jeweils anwendbaren nationalen Vorgaben heran und ermittelt anhand derer die Energieeffizienzklasse für Nichtwohngebäude. Typischerweise ist der Energiebedarf bei Nichtwohngebäuden höher als bei Wohngebäuden, sodass die WohnSelect KVG durch die vorbeschriebene Umrechnung einen konservativen Ansatz verfolgt. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Marktstandard bzw. eine Verwaltungspraxis zur Berechnung der Energieeffizienzklasse von Nichtwohngebäuden etablieren sollte, wird die WohnSelect KVG in künftigen Berichtszeiträumen den nach der Markt-/Verwaltungspraxis üblichen Ansatz anwenden und ihre internen Prozesse entsprechend anpassen. Entsprechendes gilt, wenn eine gesetzliche Grundlage für Energieeffizienzklassen bei Nichtwohngebäuden geschaffen wird.</p> <p>Im Berichtszeitraum handelte es sich bei 3,9 % der Energieausweise um Energieverbrauchs-/bedarfsausweise von Nichtwohngebäuden. Für</p>
--	--	--	--

			<p>diese wurde die vorstehend erläuterte Umrechnung vorgenommen.</p> <p>Liegen mehrere Energieausweise je Gebäude- bzw. Wirtschaftseinheit vor, erfolgte eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben aus den Energieausweisen.</p> <p>Lag für eine Immobilie kein gültiger Energiebedarfsausweis, sondern nur ein Energieverbrauchsausweis vor, verwendete die WohnSelect KVG die sich aus den Energieverbrauchsausweisen ergebenden Daten zur Berechnung des Anteils der energieineffizienten Gebäude.</p> <p>Im Berichtszeitraum flossen die Daten von 34,1 % der Energieausweise auf Basis von Verbrauchsdaten in die Erhebung ein.</p> <p>Sofern für ein Gebäude, weder ein Energiebedarfs- noch ein Energieverbrauchsausweis vorliegt, rechnet die WohnSelect KVG diese dem Anteil an energieineffizienten Immobilien zu, es sei denn, es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, welches vom Anwendungsbereich dieses Indikators nach Ansicht der WohnSelect KVG nicht erfasst ist. Im Berichtszeitraum lagen für alle Immobilien Energieausweise vor, sodass die WohnSelect KVG hierauf nicht zurückgreifen musste.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der sich im Portfolio befindlichen Immobilien auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Das unbebaute Grundstück war auf Grund der</p>	
--	--	--	--	--

				Datengrundlage nicht Bestandteil der Portfoliobetrachtung.	
Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren					
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	für	Messgröße	Auswirkungen 11.04.-31.12. 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Berichtszeitraum
Treibhausgas-emissionen	18. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgas-emissionen, die durch Immobilien verursacht werden	352 Tonnen	<p>Auslegung des Indikators: Alle direkten, d.h. durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen.</p> <p>Datengrundlage: Die WohnSelect KVG erfasste auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen die Kohlendioxid-Emissionen in kg CO₂ nach Scope 1 (die sich aus dem tatsächlichen Energiebezug und einem dem Energiemedium zugeordneten zentral (z.B. durch Bundesbehörde) veröffentlichten oder durch den Versorger ermittelten/veröffentlichten Umrechnungsfaktor der verwalteten Immobilien ergeben).</p> <p>Die WohnSelect KVG erfasste ausschließlich den vertraglich für die von ihr verwalteten Sondervermögen abgerechneten Energiebezug (es erfolgte keine Erhebung von Gasthermen der Mieter).</p> <p>Soweit für den Berichtszeitraum keine Abrechnungsdokumente vorlagen, wurden Verbrauchsdaten auf Basis von Hochrechnungen vergangener Abrechnungsperioden sowie auf Basis von</p>	<p>Im nächsten Berichtszeitraum (Kalenderjahr 2023) erfolgt keine Erhebung dieses Indikators (weitere Informationen hierzu sind unter Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ zu finden.)</p> <p>Die WERTGRUND Immobilien AG, als Auslagerungsnehmer für einzelne von der WohnSelect KVG verwaltete Sondervermögen, veröffentlicht zukünftig weiterhin für die gesamte Unternehmensgruppe (inkl. aller Tochtergesellschaften sowie Beteiligungsgesellschaften), zu der auch die WohnSelect KVG gehört, regelmäßig nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex („DNK“) eine entsprechende DNK-Erklärung, welche u.a. Angaben zu Treibhausgasemissionen enthält, sodass eine weitere Erhebung und Auswertung der Daten erfolgen wird.</p>

				<p>Vergleichswerten ermittelt. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhten 33,3 % der Zählerpunkte auf geschätzten/hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Vorjahreswerten).</p> <p>Die WohnSelect KVG weist darauf hin, dass mangels hinreichender Datengrundlage eine stichtagsbezogene Ermittlung der Daten jeweils zum Quartalsende im Berichtszeitraum nicht möglich war, sodass der in dieser Erklärung angegebene Wert für diesen Indikator auf Daten basiert, welche zum Ende des Berichtszeitraums für das gesamte Kalenderjahr 2022, also für einen längeren Zeitraum als den Berichtszeitraum (11.04.-31.12.2022), vorlagen bzw. entsprechend der vorstehenden Erläuterungen hochgerechnet wurden.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: Die Gesamtbewertung des Indikators erfolgt unter dem Abschnitt „Gesamte Treibhausgasemissionen“.</p>	
		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	1.294 Tonnen	<p>Auslegung des Indikators: Alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind.</p> <p>Datengrundlage: Die WohnSelect KVG erfasste auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen die Kohlendioxid-Emissionen in kg CO₂ nach Scope 2 (die sich aus dem tatsächlichen Energiebezug und einem dem Energiemedium zugeordneten zentral (z.B. durch Bundesbehörde) veröffentlichten oder durch den Versorger ermittelten/veröffentlichten</p>	Siehe vorstehende Ausführungen zu Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden.

			<p>Umrechnungsfaktor der verwalteten Immobilien ergeben).</p> <p>Die WohnSelect KVG erfasste ausschließlich den vertraglich für die von ihr verwalteten Sondervermögen abgerechneten Energiebezug.</p> <p>Die WohnSelect KVG weist daher darauf hin, dass der in dieser Erklärung angegebene Wert zu den nachteiligen Auswirkungen für diesen Indikator nicht alle Immobilien des Portfolios vollständig umfasst. Konkret wird der Stromverbrauch in den Mietflächen nicht berücksichtigt.</p> <p>Soweit für den Berichtszeitraum keine Abrechnungsdokumente vorlagen, wurden Verbrauchsdaten auf Basis von Hochrechnungen vergangener Abrechnungsperioden sowie auf Basis von Vergleichswerten ermittelt. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen 3,2 % der Zählerpunkte auf geschätzten/hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Vorjahreswerten).</p> <p>Die WohnSelect KVG weist darauf hin, dass mangels hinreichender Datengrundlage eine stichtagsbezogene Ermittlung der Daten jeweils zum Quartalsende im Berichtszeitraum nicht möglich war, sodass der in dieser Erklärung angegebene Wert für diesen Indikator auf Daten basiert, welche zum Ende des Berichtszeitraums für das gesamte Kalenderjahr 2022, also für einen längeren Zeitraum als den Berichtszeitraum (11.04.-31.12.2022), vorlagen bzw. entsprechend der vorstehenden Erläuterungen hochgerechnet wurden.</p>	
--	--	--	---	--

				Abdeckung der Portfolioassets: Die Gesamtbewertung des Indikators erfolgt unter dem Abschnitt „Gesamte Treibhausgasemissionen“.	
		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	Für den Berichtszeitraum nicht anwendbar.	Für den Berichtszeitraum nicht anwendbar.	Für den Berichtszeitraum nicht anwendbar.
		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	1.646 Tonnen	<p>Auslegung des Indikators: Summe aller direkten, d.h. durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen (Scope 1) sowie aller Emissionen, die mit eingekaufter Energie verbunden sind (Scope 2). Scope-3-Treibhausgasemissionen wurden nicht einberechnet.</p> <p>Datengrundlage: Die WohnSelect KVG erfasst auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen die Kohlendioxid-Emissionen in kg CO₂ nach Scope 1 und 2.</p> <p>Bei der Erhebung der Kohlendioxidemissionen im Berichtszeitraum wurden ausschließlich mit dem Sondervermögen abgerechnete Energiebezüge berücksichtigt, es erfolgte auf Grund fehlender Erfahrungen und Erkenntnisse keine Schätzung/Hochrechnung von Verbrauchsemissionen für Gasthermen von Mietern sowie den Stromverbrauch in den Mietflächen, sofern die Mieter diesen selbst beziehen.</p> <p>Soweit für den Berichtszeitraum keine Abrechnungsdokumente vorlagen, wurden Verbrauchsdaten auf Basis von Hochrechnungen vergangener</p>	Siehe vorstehende Ausführungen zu Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden.

				<p>Abrechnungsperioden sowie auf Basis von Vergleichswerten ermittelt. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen 3,6 % der Zählerpunkte auf geschätzten/hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Vorjahreswerten).</p> <p>Die WohnSelect KVG weist darauf hin, dass mangels hinreichender Datengrundlage eine stichtagsbezogene Ermittlung der Daten jeweils zum Quartalsende im Berichtszeitraum nicht möglich war, sodass der in dieser Erklärung angegebene Wert für diesen Indikator auf Daten basiert, welche zum Ende des Berichtszeitraums für das gesamte Kalenderjahr 2022, also für einen längeren Zeitraum als den Berichtszeitraum (11.04.-31.12.2022), vorlagen bzw. entsprechend der vorstehenden Erläuterungen hochgerechnet wurden.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: Bei der Bewertung des gesamten Indikators wurden 89,5 % der im Sondervermögen befindlichen bebauten Immobilien auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt. Bei den nicht berücksichtigten Immobilien handelt es sich um unterjährig übernommene Neubauprojekte sowie weitere unterjährige Ankäufe, für welche noch keine vollständigen Abrechnungsunterlagen vorliegen sowie keine Vergleichswerte z.B. aus vorausgegangenen Abrechnungsperiode bekannt sind.</p>	
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,09 GWh/m ²	Auslegung des Indikators: Für diesen Indikator betrachtet die WohnSelect KVG die Intensität	Die WohnSelect KVG ist fortlaufend bestrebt, den Energieverbrauch für das Portfolio zu

			<p>des Energieverbrauchs der von der WohnSelect KVG verwalteten Immobilien in GWh/m².</p> <p>Datengrundlage: Die WohnSelect KVG erfasste auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m², der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergab.</p> <p>Vereinzelte lagen der WohnSelect KVG nicht alle Daten für alle erforderlichen Abrechnungspositionen vor. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen daher 3,6 % der Zählerpunkte auf geschätzten/hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Vorjahreswerten).</p> <p>Der tatsächliche Energiebezug kann jedoch regelmäßig nur herangezogen werden, wenn der Energieverbrauch mit dem Eigentümer abgerechnet wird (und dieser die Kosten dann im Wege der Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weitergibt). Rechnen Mieter ihren Energieverbrauch selbst mit dem Versorger ab, fehlen der WohnSelect KVG in der Regel die Daten zum tatsächlichen Energieverbrauch. Die WohnSelect KVG hat sich zwar bemüht, diese Daten von den Mietern zu erhalten und technisch etwa durch den Einbau von digitalen Stromzählern in den Mieteinheiten die Datengrundlage zu verbessern. Die Daten der Mieter zum Stromverbrauch konnten jedoch für den Berichtszeitraum nicht beschafft werden, sodass diese Daten nicht berücksichtigt worden</p>	<p>senken, indem sie beispielsweise die Mieter mit Energieeinsparmaßnahmen vertraut macht.</p> <p>Darüber hinaus prüft die WohnSelect KVG fortlaufend, ob weitere objektspezifische individuelle Maßnahmen, wie z.B. der Austausch und Erneuerung der Heizungsanlagen auf Basis regenerativer Energiequellen, aber auch der Austausch und Ersatz von alten Beleuchtungssystemen durch effiziente LED-Beleuchtung, insbesondere in Keller- und Tiefgaragenbereichen möglich ist.</p> <p>Die WohnSelect KVG ist für den nächsten Berichtszeitraum bemüht, die Datengrundlage zu erweitern und fehlende Verbrauchsinformationen (z.B. den Stromverbrauch der Mietflächen) über Versorger anzufragen sowie andernfalls über Hochrechnungen und Schätzungen vollumfänglich anzusetzen, solange noch keine technische Erfassung und Erhebung (z.B. durch Smart Meter) erfolgen kann.</p>
--	--	--	--	--

				<p>sind. Diese Daten werden auch nicht durch Schätzungen oder Hochrechnungen berücksichtigt.</p> <p>Die WohnSelect KVG weist darauf hin, dass eine Datenerhebung jeweils zum Quartalsende im Berichtszeitraum nicht möglich war. Der in dieser Erklärung ausgewiesene Wert zu den nachteiligen Auswirkungen dieses Indikators basiert daher auf Daten zum Ende des Berichtszeitraums. Die angegebenen Auswirkungen zu diesem Indikator beruhen auf Grund der Abrechnungsmodalitäten der Versorgungsunternehmen, abweichend zum Berichtszeitraum, auf Angaben für das gesamte Kalenderjahr. Die WohnSelect KVG verzichtet auf eine Besserstellung zugunsten einer klaren und nachvollziehbaren Datenlage und Datenauslegung.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: Die Datengrundlage für diesen Indikator bildete die im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben. Bei der Bewertung des Indikators konnten 95 % Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt werden. Bei den nicht berücksichtigten Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um unterjährig übernommene Neubauprojekte sowie weitere unterjährige Ankäufe, für welche noch keine vollständigen Abrechnungsunterlagen vorliegen sowie keine Vergleichswerte z.B. aus vorausgegangenen Abrechnungsperiode bekannt sind.</p>	
--	--	--	--	---	--

Abfall	20. Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde	12,60 %	<p>Auslegung des Indikators: Zur Bewertung dieses Indikators ermittelt die WohnSelect KVG die Verkehrswerte der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag umfasst sind (Angabe in %).</p> <p>Datengrundlage: Für den Nachhaltigkeitsindikator Abfall zog die WohnSelect KVG zum einen die vorhandenen Abfallverwertungs- bzw. Recyclingverträge heran. Weiter prüfte die WohnSelect KVG anhand von Abrechnungen oder Verträgen mit Abfallversorgern sowie durch Begehungen oder Auswertungen von vorhandenem Bildmaterial, ob Einrichtungen zur Abfallsortierung in dem jeweiligen Objekt gegeben waren.</p> <p>Insbesondere in den Bereichen Handel, Gastronomie sowie Produktion/Industrie/Sonstiges gemäß der Zuordnung in der des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen Wohn- und Nutzflächenangaben verfügen die Mieter überwiegend über eigene Entsorgungsverträge. Im Berichtszeitraum bestand noch nicht die Möglichkeit alle erforderlichen Angaben/Informationen zu den bestehenden Verträgen bei den Mietern anzufordern/einzusehen, sodass die WohnSelect KVG alle gewerblich genutzten Flächen, der in den Sondervermögen bewirtschafteten Immobilien, pauschal dem Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind, sowie für die keine Abfallverwertungs- und Recyclingverträge geschlossen wurden,</p>	<p>Im nächsten Berichtszeitraum erfolgt eine detaillierte Prüfung dieses Indikators inklusive einer Abfrage hinsichtlich nicht durch die WohnSelect KVG (sondern durch die Mieter) abgeschlossene Entsorgungsverträge.</p> <p>Die WohnSelect KVG ist bestrebt, den Anteil an Immobilien im vorgenannten Sinne möglichst gering zu halten. Weiter ist die WohnSelect KVG bemüht, dass der Anteil der Immobilien, welche weder über Anlagen zur Mülltrennung verfügen noch von einem Abfallverwertungs- oder Abfallbereitungsvertrag umfasst sind, 15 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt für von ihr verwaltete Sondervermögen nicht übersteigt.</p>
--------	--------------------------------	---	---------	---	---

				<p>zurechnet. Die Verkehrswerte werden anteilig der betroffenen Flächen ermittelt. Im Betrachtungszeitraum verfügen insgesamt 47 % der Wirtschaftseinheiten des Portfolios über gewerbliche Flächenanteile. Der WohnSelect KVG ist bewusst, dass dieser Ansatz zu einer Schlechterstellung des Indikators führt.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (Inkl. Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Auf die vorstehend erläuterten Ausführungen zur Behandlung der gewerblich genutzten Flächen wird verwiesen.</p>	
Ressourcenverbrauch	21. Rohstoffverbrauch auch für Neubauten und größere Renovierungen	Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe	Für den Berichtszeitraum kann mangels hinreichender Datengrundlage kein Wert erhoben werden.	<p>Auslegung des Indikators: Wesentliche negative Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator Rohstoffverbrauch werden anhand des Anteils der verbrauchten Baurohstoffe im Vergleich zur Gesamtmenge, der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe, bewertet. Zu den verbrauchten Baurohstoffen zählen nicht zurückgewonnene, recycelte und biologisch abbaubare Rohstoffe.</p> <p>Datengrundlage: Für den Nachhaltigkeitsindikator Ressourcenverbrauch ist die WohnSelect KVG auf Erhebungen der beauftragten Generalunternehmer, der Bauleitung und/oder fachkundiger externer Dienstleister angewiesen.</p> <p>Im Berichtszeitraum wurden zwei Projektentwicklungen abgeschlossen und an</p>	<p>Im nächsten Berichtszeitraum (Kalenderjahr 2023) erfolgt keine Erhebung des Indikators (Weitere Informationen hierzu sind unter Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ zu finden.)</p> <p>Die WohnSelect KVG wird sich unabhängig von der Berücksichtigung dieses Indikators bemühen, die Informationsweitergabe und Datenaufbereitung bei zukünftigen Neubauprojekten und größeren Renovierungen vertraglich zu sichern.</p>

				<p>von der WohnSelect KVG betreute Sondervermögen übergeben.</p> <p>Auf Grund des Baufortschritts konnte vertraglich keine Datenerhebung und -auswertung durch den Verkäufer sowie seine Dienstleister vereinbart werden. Der WohnSelect KVG liegen keine geeigneten Daten vor, aus denen sich der Anteil der Baurohstoffe für die vorgenannten Neubauten ganz oder teilweise ergibt. Mangels verfügbarer Daten kann die WohnSelect KVG auch keine Hochrechnungen vornehmen. Für eine Schätzung der Daten fehlen der WohnSelect KVG die valide Vergleichsdaten. Die WohnSelect KVG erachtet daher die Ausweisung eines Schätzbetrages in diesem Zusammenhang für nicht zielführend.</p> <p>Die WohnSelect KVG hat sich daher dafür entschieden, für diesen Indikator keinen Wert für nachteilige Auswirkungen anzugeben, da jegliche Wertangabe auf keiner verlässlichen Datengrundlage beruhen würde.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: In diesen Indikator fielen 4,77 % der im Portfolio befindlichen Immobilien (Neubauten und größere Renovierungen) auf Basis der Verkehrswerte. Für den Berichtszeitraum kann mangels hinreichender Datengrundlage kein Wert erhoben werden.</p>	
Biodiversität	22. Verbauung	Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und	50,30 %	<p>Auslegung des Indikators: Zur Bewertung dieses Indikators wird auf den Grad der Verbauung abgestellt. Hierfür wird der Anteil an nicht begrünten Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen, d.h. die gesamte</p>	Der Anteil nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen soll im nächsten Berichtszeitraum jedenfalls nicht

		Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen		<p>Grundstücksfläche, betrachtet. Begrünte Bodenflächen sowie begrünte Flächen auf Dächern, Terrassen und an Fassaden werden positiv berücksichtigt.</p> <p>Datengrundlage: Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Biodiversität erfasste die WohnSelect KVG anhand von Luftbildern der Immobilien den Anteil der bebauten Fläche. Die Gesamtgrundstücksfläche der jeweiligen Immobilie wird den von der WohnSelect KVG intern gespeicherten Stammdaten (basierend auf amtlichen Grundstücksflächenangaben, etwa aus dem Liegenschaftskataster oder den Grundbüchern) zu der jeweiligen Immobilie entnommen.</p> <p>Abdeckung der Portfolioassets: Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (Inkl. Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.</p>	mehr als 70 % für das gesamte Portfolio betragen.
--	--	---	--	---	---

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

I. Auswahl der Wahlindikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen

Für den Berichtszeitraum berücksichtigt die WohnSelect KVG neben den beiden Pflichtindikatoren zunächst alle fünf Wahlindikatoren für Investitionen in Immobilien. Unter Berücksichtigung der Parameter „Wahrscheinlichkeit des Auftretens“, „Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen“ und „Grad der Irreversibilität“ hat sich WohnSelect KVG dazu entschieden, zunächst alle Wahlindikatoren zu berücksichtigen, um für künftige Berichtszeiträume eine fundierte Gewichtung und Auswahl einzelner Wahlindikatoren vornehmen zu können.

Die WohnSelect KVG weist darauf hin, dass seit dem 1. Januar 2023 neben den beiden Pflichtindikatoren nur noch drei Wahlindikatoren berücksichtigt werden. Mit dieser Einschränkung möchte sich die WohnSelect KVG auf die aus ihrer Sicht wesentlichsten Indikatoren konzentrieren und diesbezüglich konkrete Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ergreifen. Durch die Reduktion der Indikatoren sollen Kapazitäten und Mittel auf die aus Sicht der WohnSelect KVG wichtigsten Wahlindikatoren konzentriert werden.

Weitergehende Informationen zur Auswahl der Wahlindikatoren ab dem Kalenderjahr 2023 sind unter folgendem Link zu finden: https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/20230314_WohnSelect_Website_Art.4_SFDR-4.pdf.

II. Datenquellen und Datenerhebung

Die WohnSelect KVG macht folgende Angaben zu Datenquellen, Datenverfügbarkeit und Datenerhebung:

1. Datenquellen

Bezüglich der für die Ermittlung und Messung der PAI anhand der auf Unternehmensebene berücksichtigten Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogenen Datenquellen wird auf vorstehende Erläuterung zu den einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen verwiesen.

2. Datenerhebung

Die nachteiligen Auswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren werden grundsätzlich quartalsweise jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12 erhoben und dokumentiert. Für die Nachhaltigkeitsindikatoren Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch war eine quartalsweise Datenerhebung für den Berichtszeitraum jedoch nicht möglich. Für diese beiden Nachhaltigkeitsindikatoren wurden die Daten für den Berichtszeitraum zum 31.12.2022 erhoben.

3. Datenverfügbarkeit

Die Identifizierung und Gewichtung der PAI hängt wesentlich von der Verfügbarkeit entsprechender Daten ab. Nicht für alle Immobilien, welche die WohnSelect KVG in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, sind ausreichend Daten und Informationen vorhanden, um nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen messen und feststellen zu können. Die WohnSelect KVG ist bestrebt, die Datenlage fortlaufend jährlich zu überprüfen und versucht, diese zu optimieren. Teilweise muss daher für den Berichtszeitraum mit Schätzungen bzw. Hochrechnungen gearbeitet werden.

Nicht verfügbare Daten können zu Ungenauigkeiten führen, da die fehlenden Daten geschätzt bzw. hochgerechnet werden müssen. Der Anteil geschätzter bzw. hochgerechneter Daten ist einzelfallabhängig und kann sowohl innerhalb des jeweiligen Berichtszeitraums als auch zwischen verschiedenen Berichtszeiträumen variieren. Die WohnSelect KVG hat vorstehend jeweils angegeben, ob und wenn ja, in welchem Umfang bei den einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Schätzungen oder Hochrechnungen zurückgegriffen werden musste.

III. Implementierung entsprechender Prozesse zur Feststellung und Messung von PAI

Die Betrachtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen kann sowohl bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie als auch bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Immobilien-Bestandsmanagements relevant werden. Aus diesem Grund berücksichtigt die WohnSelect KVG die PAI sowohl im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen als auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien.

Ziel der Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ist es, die negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu messen, zu dokumentieren und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Begrenzung der festgestellten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu ergreifen.

Die WohnSelect KVG hat entsprechende Prozesse - im Immobilieninvestment-Prozess sowie während der gesamten Haltedauer der Immobilien - zur Identifizierung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der PAI implementiert.

Bei Investitionsentscheidungen im Rahmen von Ankaufsentscheidungen führt die WohnSelect KVG ergänzend zur bzw. im Rahmen der Technischen Due Diligence regelmäßig eine separate ESG Due Diligence („ESG DD“) durch. Dabei werden über ein im Prozess fest implementiertes Scoring Modell unter anderem die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren im Hinblick auf die wesentlichen negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren geprüft. Die ESG DD ermöglicht es, die ESG-Qualität einer Investition zu bewerten und damit einzuschätzen, welche nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen diese zum Zeitpunkt des Ankaufs und in Zukunft auf Nachhaltigkeitsfaktoren hat.

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 die WohnSelect KVG, für die von ihr verwalteten Sondervermögen, ein laufendes Portfolioscreening durchführen. Die WohnSelect KVG prüft anlassbezogen sowie regelmäßig (mind. jährlich) anhand der erhobenen Daten, ob angemessene Maßnahmen zur Verminderung/Verhinderung der negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ergriffen werden können. Über ergriffene und geplante Maßnahmen berichtet die WohnSelect KVG im Rahmen des jährlichen PAI-Statements.

Zur Erfassung der tatsächlichen Verbräuche beabsichtigt die WohnSelect KVG, ein Großteil der gehaltenen Objekte unter Einhaltung der gesetzlichen Umrüstungsfristen mit digitalen Zählern auszustatten.

IV. Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Werden wesentliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, ist danach zu differenzieren, ob Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie oder des Bestandsmanagements getroffen werden.

1. Erwerb von Immobilien

Werden durch die – im Rahmen des Ankaufs durchzuführende – separate 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 erworbenen 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.

Ankäufe von Immobilien, die überwiegend zur Förderung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, sowie Immobilien, in denen (gewerbliche) Mieter aus den vorgenannten Bereichen tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), stellen ein Ausschlusskriterium dar. Im Berichtszeitraum wurden solche Ankäufe auch nicht getätigt.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Ankäufe von Bestandsimmobilien, die beim Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch eine Energieeffizienzklasse von F oder schlechter aufweisen, sofern zugleich eine der beiden folgenden Fallgruppen einschlägig ist: Das Heizsystem ist entweder noch dezentral aufgebaut oder das Heizsystem ist zwar zentral, hat aber trotz Erneuerung in den letzten 10 Jahren zu keiner besseren Energieeffizienzklasse als F oder schlechter geführt. Solche Ankäufe sind im Berichtszeitraum ebenfalls nicht erfolgt.

2. Bestandsimmobilien

Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen über den Aufschub der geplanten Investitionsentscheidung, bis weniger nachteilige Wege zur Umsetzung zur Verfügung stehen, bis hin zur endgültigen Nichtdurchführung der geplanten Investition. Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Hinsichtlich geplanter Maßnahmen für kommende Berichtszeiträume wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren verwiesen.

V. Zuständigkeiten innerhalb der WohnSelect KVG

Für die Strategie der WohnSelect KVG zum Umgang mit PAI ist die Geschäftsführung der WohnSelect KVG verantwortlich. Diese Strategie ist in einer PAI-Richtlinie der WohnSelect KVG festgehalten. Die Geschäftsführung hat die PAI-Richtlinie am 15. Dezember 2022 genehmigt. Für die Umsetzung der in der PAI-Richtlinie festgehaltenen und im Rahmen dieses Dokuments erläuterten Strategien und Verfahren ist die Geschäftsführung sowie die WERTGRUND Immobilien AG als Auslagerungsnehmer zuständig. Die Geschäftsführung sowie die WERTGRUND Immobilien AG werden regelmäßig überprüfen, ob die in der PAI-Richtlinie festgehaltenen Strategien und Verfahren den aktuellen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen sowie der tatsächlichen Umsetzung entsprechen und erforderlichenfalls die PAI-Richtlinie an die veränderten Anforderungen anpassen.

Mitwirkungspolitik

Die WohnSelect KVG unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie⁵, sodass die WohnSelect KVG keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

⁵ Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Die WohnSelect KVG hat 2021 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (UN Principles for Responsible Investment, kurz: „**UN PRI**“) unterzeichnet und übt ihre Investitionstätigkeiten für die von ihr verwalteten Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus.

Als Mitglied des Bundesverbandes Investment und Asset Management („**BVI**“) agiert die WohnSelect KVG außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement und Asset Management.

Daneben veröffentlicht die WERTGRUND Immobilien AG, als Auslagerungsnehmer für einzelne Sondervermögen, für die gesamte Unternehmensgruppe (inkl. aller Tochtergesellschaften sowie Beteiligungsgesellschaften), zu der auch die WohnSelect KVG gehört, regelmäßig nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex („**DNK**“) eine entsprechende DNK-Erklärung. Ferner hat auch die WERTGRUND Immobilien AG in 2022 die UN PRI unterzeichnet.

Im Rahmen von Verträgen mit Dritten zur Verwaltung der jeweiligen Immobilien wird die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze vertraglich festgeschrieben und deren Einhaltung regelmäßig während der gesamten Vertragslaufzeit überprüft.

Historischer Vergleich

Die PAI wurden von der WohnSelect KVG im Kalenderjahr 2022 erstmalig berücksichtigt, sodass kein historischer Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen möglich ist.