

# WohnSelect

## Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand: 30.06.2024

**Finanzmarktteilnehmer** WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (folgend „WohnSelect KVG“), LEI-Code: 529900WUKBRTKRBBG070

### Zusammenfassung

Die WohnSelect KVG berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. Principal Adverse Impacts, kurz „PAI“). Die vorliegende Erklärung ist die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren von der WohnSelect KVG („PAI-Erklärung“).

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren deckt den Berichtszeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 („Berichtszeitraum“) ab.

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

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 implementiert.

Entsprechend dem vorherigen Berichtszeitraum tätigt die WohnSelect KVG 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.

Für den Bezugszeitraum können unter Berücksichtigung der vorhandenen Datenlage folgende Aussagen getroffen werden.

### Konkrete Auswirkungen Pflichtindikatoren:

- Für den Nachhaltigkeitsindikator **fossile Brennstoffe** wurden im Berichtszeitraum keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt. Die Abdeckung der Portfolioassets liegt bei 100 %.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator **Immobilien mit schlechter Energieeffizienz** wurde eine Quote von 59,5 % ermittelt. Die Abdeckung der Portfolioassets liegt bei 100 %.

### Konkrete Auswirkungen Wahlindikatoren:

- Für den Nachhaltigkeitsindikator **Intensität des Energieverbrauchs** wurde ein Wert von 0,0000842 GWh/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Abdeckung der Portfolioassets liegt bei 93 %.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator **Abfall** wurde eine Quote von 12,2 % ermittelt. Die Abdeckung der Portfolioassets liegt bei 100 %.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator **Biodiversität** wurde eine Quote von 48,1 % ermittelt. Die Abdeckung der Portfolioassets liegt bei 100 %.

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 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 den Indikator „Intensität des Energieverbrauchs“ war keine quartalsweise Erhebung der Daten möglich.

### Summary:

WohnSelect KVG considers the principal adverse impacts (“PAI”) 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 (“PAI declaration”).

This declaration on the principal adverse impacts on sustainability factors covers the reporting period from 1 January 2023 to 31 December 2023 (“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”). In the reporting period, this specifically relates to the real estate special fund (“AIF”) “WERTGRUND WohnSelect D” (ISIN: DE000A1CUAY0).

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 of investment decisions on sustainability factors.

As in the previous reporting period, 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.

Taking the available data into account, the following statements can be made for the reference period.

### Mandatory indicators of specific impacts:

- No adverse impacts were determined in the reporting period for the “fossil fuels” sustainability indicator. Portfolio asset coverage amounts to 100%.
- A ratio of 59.5% was calculated for the “real estate with poor energy efficiency” sustainability indicator. Portfolio asset coverage amounts to 100%.

### Optional indicators of specific impacts:

- A figure of 0.0000842 GWh/m<sup>2</sup> was calculated for the “intensity of energy consumption” sustainability indicator. Portfolio asset coverage amounts to 93%.
- A ratio of 12.2% was calculated for the “waste” sustainability indicator. Portfolio asset coverage amounts to 100%.
- A ratio of 48.1% was calculated for the “biodiversity” sustainability indicator. Portfolio asset coverage amounts to 100%.

Identifying and weighting PAI is essentially dependent 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 reporting period. It was not possible to collect quarterly data for the “intensity of energy consumption” indicator.

**Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

**Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird**

<b>Nachhaltigkeitsindikator nachteilige Auswirkungen</b>	<b>für</b>	<b>Messgröße</b>	<b>Auswirkung en 01.01. - 31.12.2023</b>	<b>Auswirkung en 11.04.- 31.12.2022</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum</b>
<b>KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN</b>						
Treibhausgas- emissionen	1. THG- Emissionen	Scope-1-Treibhaus- gasemissionen	-	-	-	-
		Scope-2-Treibhaus- gasemissionen	-	-	-	-
		Scope-3-Treibhaus- gasemissionen	-	-	-	-
		THG-Treibhaus- gasemissionen	-	-	-	-
	2. CO <sub>2</sub> - Fußabdruck	CO <sub>2</sub> -Fußabdruck	-	-	-	-
	3. THG- Emissionsinte- nsität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsinte- nsität 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 fossile 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 schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von 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 wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren	--	-	-	-

	(OECD) für multinationale Unternehmen					
	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 eingerrichtet haben	-	-	-	-
	12. Unbereinigtes geschlechts- spezifisches Verdienstgefä lle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	-	-	-	-
	13. Geschlechterv ielfalt in den Leitungs- und Kontrollorgan en	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	-	-	-	-
<b>Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen</b>						
<b>Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen</b>		<b>Messgröße</b>	<b>Auswirkungen 01.01. - 31.12.2023</b>	<b>Auswirkungen 11.04. - 31.12.2022</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum</b>
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	-	-	-	-
Sozial	16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach 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 01.01. - 31.12.2023	Auswirkungen 11.04.- 31.12.2022 <sup>12</sup>	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
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%	0 %	<p><b>Auslegung des Indikators:</b> 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) ausgenommen. Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen (gewerbliche) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen).</p> <p><b>Datengrundlage:</b> Zur Bewertung dieses Nachhaltigkeitsindikators ermittelte die WohnSelect KVG anhand der vorliegenden Objekt- und Mietvertragsunterlagen der jeweiligen Immobilien auf Basis der Verkehrswerte den Anteil der</p>	<p>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 Sondervermögen angekauft, von denen bislang <b>vier</b> Gebäude übergegangen sind.</p> <p>Die WohnSelect KVG beabsichtigt, weiterhin in den kommenden Berichtszeiträumen 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 hat eine interne ESG-Richtlinie als Anlage zu ihrer Geschäfts- und Risikostrategie verabschiedet. Im Rahmen dieser ESG-Richtlinie hat die WohnSelect KVG Ausschlusskriterien bezüglich Mieter und</p>

<sup>1</sup> Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

<sup>2</sup> 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>Investitionen in Immobilien, die zur Förderung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden.</p> <p><b>Abdeckung der Portfolioassets:</b> Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der sich im Portfolio befindlichen Immobilien (inkl. Grundstücken) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.</p> <p><b>Erläuterung zur Entwicklung:</b> Die WohnSelect KVG hat gem. dem Anlagefokus keine Investitionen in diesem Indikator getätigt, sodass der Anteil wie im Vorjahr bei 0% verbleibt</p>	<p>Mietzwecken bei der Vermietung/Verpachtung von in den Sondervermögen betreuten Mietflächen festgelegt. Unter anderem dürfen die Immobilien nicht im Zusammenhang mit der dauerhaften Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe genutzt werden.</p>
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	59,5 %	62,0 %	<p><b>Auslegung des Indikators:</b> 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</p>	<p>Die WohnSelect KVG strebt an, den Anteil energieineffizienter Objekte im kommenden Berichtszeitraum weiter zu reduzieren.</p> <p>Die WohnSelect KVG wird prüfen, ob durch vorfristige Aktualisierungen der vorhandenen Energieausweise, Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Immobilien sowie durch den An- und Verkauf von Immobilien, der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz weiter verringert werden kann.</p> <p>Der Anteil von Investitionen, die als energieineffizient einzustufen sind, soll höchstens 70 % der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens betragen.</p> <p>Im Weiteren wird auf die in Strategie unter Ziffer „IV. Punkt 2 Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen</p>

				<p>unbebaute 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><b>Datengrundlage:</b> Zur Bestimmung dieses Indikators wurden bei überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien die Energiebedarfsausweise der einzelnen Objekte herangezogen. 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. Für Objekte, welche vor dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wurden die Energieeffizienzklasse entsprechend der Energiebedarfsausweise für die Berechnung des Anteils</p>	<p>Nachhaltigkeitsauswirkungen“, Bestandsimmobilien gemachten Angaben verwiesen.</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

				<p>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. Auf Basis des Erstellungsjahres des Energieausweises sowie der Nutzungsart für die gewerblichen Flächen gibt es zudem größere Abweichungen im Effizienzklassengrenzwert, d.h. dem absoluten Endwert der Farbskala. Für diese Flächen erfolgt daher eine Umrechnung der Werte aus den Energieausweisen. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist eine Einteilung der Farbskala in die verschiedenen Effizienzklassen von A+ bis H für Wohngebäude vorgegeben, mit entsprechenden absoluten</p>
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>Grenzen der Effizienzklassen in Anlage 10 des GEG.</p> <p>Da der Farbverlauf der Farbskala – unabhängig vom absoluten Endwert - prinzipiell immer gleich ist, beruht die im BVI im Dezember 2022 diskutierte modifizierte – und vom Sondervermögen in der diesjährigen Berichtszeitraum erstmals angewendete - Umrechnung der Energieausweise darauf, dass die relativen Abstände zwischen den Effizienzklassen immer gleichbleiben. Zur Umrechnung müssen die Effizienzklassengrenzwerte für Wohngebäude zum Farbskalenendwert für Wohngebäude ins Verhältnis gesetzt werden. Dieses Verhältnis wird zur Bestimmung der Effizienzklassengrenzwerte für Nicht-Wohngebäude genutzt.</p> <p>Durch Anwendung des Verfahrens können die absoluten Effizienzklassengrenzwerte für die Farbskala der betrachteten Immobilien ermittelt und die Immobilie einer Effizienzklasse (Buchstabenskala) zugeordnet werden.</p> <p>In Deutschland gibt es bei den Energieausweisen von Nicht-Wohngebäuden, neben Bedarfsausweisen auch Verbrauchsausweise. In den Verbrauchsausweisen von Nicht-Wohngebäuden werden</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>abweichend zwei Farbskalen abgebildet. Die beiden Farbskalen beziehen sich dabei zum einen auf den Wärmeverbrauch und zum anderen auf den Stromverbrauch. Um die Klassifizierung in Effizienzklassen für Verbrauchsausweise vornehmen zu können, werden zunächst für jede Farbskala separat die Grenzwerte ermittelt und der Verbrauch entsprechend zugeordnet. Die zwei vorhandenen Effizienzklassenangaben (= Buchstaben) müssen nun nochmals in gewichtete Zahlenwerte umgewandelt werden (textliche Ausführung zur Berechnungsformel: Anteil Wärmeverbrauch zu Gesamtverbrauch multipliziert mit dem Zahlenfaktor für die Klasse Wärme, dies addiert mit dem Anteil des Stromverbrauchs zu Gesamtverbrauch multipliziert mit dem entsprechenden Zahlenfaktor für die Klasse Strom). Der Zahlenwert kann wieder als Effizienzklasse abgelesen werden. Für die Berechnung liegt ein Excel basiertes Template vor, das eine standardisierte Berechnung ermöglicht.</p> <p>Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Marktstandard bzw. eine Verwaltungspraxis zur Berechnung der Energieeffizienzklasse von</p>
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>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 5,1 % der Energieausweise um Energieverbrauchs-/bedarfsausweise von Nichtwohngebäuden. Für 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 29,7 % der</p>
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>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><b>Abdeckung der Portfolioassets:</b> 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 Datengrundlage nicht Bestandteil der Portfoliobetrachtung.</p> <p><b>Erläuterung zur Entwicklung:</b> Durch die Übernahme der erworbenen Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg konnte der Anteil schlechter Energieeffizienz verringert werden. Die Umstellung der</p>	
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

					Umrechnungsmethodik für Energieausweise von Nicht-Wohngebäuden hatte nur einen geringen Einfluss auf die Berechnung des Indikators, was darauf hindeutet, dass die Fortschritte hauptsächlich auf tatsächliche Verbesserungen in der Energieeffizienz zurückzuführen sind.	
<b>Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren</b>						
<b>Indikatoren für Investitionen in Immobilien</b>						
<b>Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen</b>		<b>Messgröße</b>	<b>Auswirkungen 01.01.-31.12.2023</b>	<b>Auswirkungen 11.04.-31.12.2022<sup>34</sup></b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum</b>
Treibhausgasemissionen	18. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	-	352 Tonnen	<b>Im Berichtszeitraum hat keine Erhebung der Daten stattgefunden</b> (Weitere Informationen hierzu sind unter Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ zu finden).	-
		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch	-	1.294 Tonnen	-	-

<sup>3</sup> Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

<sup>4</sup> 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.

		Immobilien verursacht werden				
		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	-	-	-	-
		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	-	1.645 Tonnen	-	-
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,0000842 GWh/m <sup>2</sup>	0,0000856 GWh/m <sup>2</sup> <sup>5</sup>	<p><b>Auslegung des Indikators:</b> Für diesen Indikator betrachtet die WohnSelect KVG die Intensität des Energieverbrauchs der von der WohnSelect KVG verwalteten Immobilien in GWh/m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Datengrundlage:</b> Die WohnSelect KVG erfasste auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m<sup>2</sup>, 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>Vereinzelt lagen der WohnSelect KVG nicht alle Daten für alle erforderlichen Abrechnungspositionen vor. Unter</p>	<p>Die WohnSelect KVG ist fortlaufend bestrebt, den Energieverbrauch für das Portfolio zu 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 sind.</p> <p>Die WohnSelect KVG wird die Datenerfassung erweitern und, die Datengrundlage, insbesondere hinsichtlich der Erfassung der tatsächlichen (Strom-)Verbräuche gewerblicher (Groß-)Mieter ergänzen. Darüber hinaus wird sich die WohnSelect KVG in den kommenden Jahren bemühen, auch fehlende Verbrauchsinformationen (z.B. den Stromverbrauch der Wohnmietflächen) über Versorger bzw. Netzbetreiber anzufragen sowie andernfalls über</p>

<sup>5</sup> Hierbei handelt es sich um eine Abweichung zum PAI-Statement aus dem Berichtszeitraum 2022. Der Wert wurde im Nachgang für den aktuellen Berichtszeitraum korrigiert.

				<p>Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen daher 6,8 % der Zählerpunkte auf 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 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</p>	<p>Hochrechnungen und Schätzungen vollumfänglich anzusetzen, solange noch keine technische Erfassung und Erhebung (z.B. durch Smart Meter) erfolgen kann.</p>
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>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><b>Abdeckung der Portfolioassets:</b>  Die Datengrundlage für diesen Indikator bildete die im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben. Bei der Bewertung des Indikators konnten 93 % Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt werden. Bei den nicht berücksichtigten Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um unterjährig übernommene Neubauprojekte, für welche noch keine vollständigen Abrechnungsunterlagen vorliegen sowie keine Vergleichswerte z.B. aus vorausgegangenen Abrechnungsperioden bekannt sind.</p>
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

					<p><b>Erläuterung zur Entwicklung:</b> Die Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien hat sich im Vergleich zur Erhebung für das vorausgegangene Kalenderjahr leicht verbessert. Da keine klimatischen Bereinigungen des Energieverbrauchs für die Beheizung der Immobilien erfolgt, ist mit leichten Schwankungen der Intensität zu rechnen. Die Übernahme der Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg konnte in diesem Berichtszeitraum auf Grund der teilweise fehlenden vollständigen Abrechnungsdaten noch nicht die Intensität beeinflussen.</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	12,2 %	12,6 %	<p><b>Auslegung des Indikators:</b> 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><b>Datengrundlage:</b> Für den Nachhaltigkeitsindikator Abfall zog die WohnSelect KVG zum einen die vorhandenen Abfallverwertungs- bzw. Recyclingverträge heran. Weiter prüfte die WohnSelect KVG</p>	<p>Im Berichtszeitraum wurde der Indikator detailliert hinsichtlich einer Abfrage der durch die Mieter abgeschlossenen Entsorgungsverträge geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitung durch die kommunale Abfallentsorgungsbetriebe übernommen wird. Des Weiteren hat die Prüfung ergeben, dass sich die Mülltrennung durch eine reine bzw. überwiegende wohnungswirtschaftliche Nutzung auszeichnet. Der Messwert konnte sich hierzu gegenüber dem Vorjahr minimal verbessern.</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</p>

				<p>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, zurechnet. Die Verkehrswerte werden anteilig der betroffenen Flächen ermittelt. Im Betrachtungszeitraum verfügen insgesamt 42 % der</p>	<p>umfasst sind, 15 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt für von ihr verwaltete Sondervermögen nicht übersteigt.</p>
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

					<p>Wirtschaftseinheiten, d.h. 8 von 19 Wirtschaftseinheiten, des Portfolios über gewerbliche Flächenanteile. Der WohnSelect KVG ist bewusst, dass dieser Ansatz zu einer Schlechterstellung des Indikators führt.</p> <p><b>Abdeckung der Portfolioassets:</b> 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> <p><b>Erläuterung zur Entwicklung:</b> Die Übernahme der rein wohnwirtschaftlich genutzten Projektentwicklungen in Bad Homburg und Bielefeld führt zu einer leichten Verbesserung des Indikators.</p>	
Ressourcenverbrauch	21. Rohstoffverbrauch 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 wurde mangels hinreichender Datengrundlage kein Wert erhoben.	<p><b>Im Berichtszeitraum erfolgt keine Erhebung des Indikators</b> (Weitere Informationen hierzu sind unter Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ zu finden).</p>	

Biodiversität	22. Verbauung	Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	48,1 %	50,3 %	<p><b>Auslegung des Indikators:</b> Zur Bewertung dieses Indikators ermittelt die WohnSelect KVG den Anteil an nicht begrünten Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen aller Immobilien. Hierbei werden begrünte Bodenflächen sowie begrünte Flächen auf Dächern und an Fassaden positiv berücksichtigt.</p> <p><b>Datengrundlage:</b> Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Biodiversität erfasste die WohnSelect KVG anhand von Luftbildern der Immobilien den Anteil der bebauten Fläche.</p> <p>Die WohnSelect KVG erfasst auf Ebene des Sondervermögens Angaben zur Flächeninanspruchnahme, Biodiversität, zu den Versiegelungsgraden und zur Dach- und Fassadenbegrünung im Rahmen von Immobilieninvestments in Neubauten sowie im Bestand gehaltener Immobilien.</p> <p>Die Gesamtgrundstücksfläche der jeweiligen Immobilie wird den von der WohnSelect KVG intern gespeicherten Stammdaten (basierend auf amtlichen Grundstücksflächenangaben, etwa aus dem Liegenschaftskataster</p>	Der Anteil nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen soll im nächsten Berichtszeitraum jedenfalls nicht mehr als 70 % für das gesamte Portfolio betragen.
---------------	---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>oder den Grundbüchern) zu der jeweiligen Immobilie entnommen.</p> <p><b>Abdeckung der Portfolioassets:</b> Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (Inkl. Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.</p> <p><b>Erläuterung zur Entwicklung:</b> Durch die Übernahme der Projektentwicklungen in Bad Homburg und Bielefeld kommt es zu einer leichten Verbesserung des Indikators.</p>	
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

### I. Auswahl der Wahlindikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen

Unter Nachhaltigkeitsfaktoren sind Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung zu verstehen. Etwaige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet und fortlaufend überwacht.

Die WohnSelect KVG tätigt für die von ihr verwalteten AIF nur Investitionen in Immobilien. Die Berücksichtigung der Indikatoren fossile Brennstoffe und energieineffiziente Immobilien ist innerhalb der Assetklasse Immobilie verpflichtend („**Pflichtindikatoren**“). Darüber hinaus stehen zur Identifizierung und Bewertung etwaiger PAI weitere, sog. **Wahlindikatoren** für Investitionen in Immobilien zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um Treibhausgasemissionen, die Intensität des Energieverbrauchs (»Energieverbrauch«), die Abfallerzeugung im Betrieb (»Abfall«), den Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen (»Ressourcenverbrauch«) sowie Verbauung (»Biodiversität«).

Für die Berichtszeiträume ab dem 1. Januar 2023 berücksichtigt die WohnSelect KVG neben den beiden Pflichtindikatoren nur noch drei Wahlindikatoren (Energieverbrauch, Abfall und Biodiversität) für Investitionen in Immobilien. 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 sind unter folgendem Link zu finden: [https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/20240401\\_wohnselect\\_website\\_art.\\_4\\_sfdr\\_version-4.pdf](https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/20240401_wohnselect_website_art._4_sfdr_version-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 den Nachhaltigkeitsindikator Energieverbrauch ist eine quartalsweise Datenerhebung nicht möglich.

### **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 in den vorstehenden Erläuterungen zu den einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen entsprechend.

#### **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. Zu dieser Richtlinie wurde auf der WohnSelect KVG Webseite eine Anpassung der Webseiten-Erklärung im Berichtszeitraum vorgenommen. 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-Richtlinie<sup>6</sup>, sodass die WohnSelect KVG keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird. Aufgrund der alleinigen Anteilseignung aller Objekte ist eine andere Mitwirkungspolitik seitens der WohnSelect KVG nicht implementiert worden.

## **Bezugnahme auf international anerkannte Standards**

Die WohnSelect KVG hat es sich zum Ziel gesetzt, die internationalen Standards einzuhalten gemäß Artikel 4 der Offenlegungsverordnung. Dazu gehören unter anderem die mit dem/den jeweiligen PAI-Indikator(en), der/die verwendet wird/werden, um die Einhaltung der jeweiligen Standards zu messen. Jedoch erfolgt derzeit keine Ausrichtung auf die Ziele des Übereinkommens von Paris.

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. Da es keine sozialen PAI-Indikatoren gibt, die für Investitionen in Immobilienvermögen gelten, erhebt die WohnSelect KVG derzeit keine Daten für Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte, die Bekämpfung von Korruption und die Bekämpfung von Bestechung. Bislang verwendet die WohnSelect KVG für Ihre Portfolien keine Analyse von Klimaszenarien. Es werden keine Klimaszenarien berücksichtigt, da für eine valide Aussage eine zu geringe Zeitspanne an Klimadaten vorliegt. Die WohnSelect KVG beabsichtigt, in den kommenden Jahren die Klimaszenarioanalyse für das Portfolio zu integrieren.

<sup>6</sup> Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

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 WohnSelect KVG hat erstmals für den Berichtszeitraum 11.04.2022 – 31.12.2022 die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Die Angaben aus dem vorausgegangenen Berichtszeitraum zu den jeweiligen Indikatoren sowie Veränderungen zu den diesjährigen Angaben sind in der vorausgegangenen Tabelle je Indikator ausreichend dargestellt und erläutert, sodass an dieser Stelle auf einen weiteren historischen Vergleich verzichtet wird.