

# WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

## (folgend „WohnSelect KVG“)

LEI-Code: 529900WUKBRTRBBG070

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

Version: 4<sup>1</sup>

Stand erstmalige Veröffentlichung: 11.04.2022

Stand letzte Aktualisierung: 01.04.2024

Seit dem 10. März 2021 sind die Transparenzvorgaben der Offenlegungs-Verordnung<sup>2</sup> („**Offenlegungs-VO**“) durch Finanzmarktteilnehmer, darunter die WohnSelect KVG in ihrer Eigenschaft als Verwalterin alternativer Investmentfonds, schrittweise umzusetzen. Nach Art. 4 der Offenlegungs-VO müssen u.a. Angaben zum Umgang mit den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „**nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen**“ oder auch „**Principal Adverse Impacts**“, kurz „**PAI**“) offengelegt werden.

**Die WohnSelect KVG berücksichtigt** gemäß Art. 4 Abs. 1 lit. a) und Abs. 2 der Offenlegungs-VO i.V.m. Art. 4 ff. der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 zu technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungs-Verordnung (sog. Regulatory Technical Standards“, kurz: „**RTS**“) **seit dem 11. April 2022 die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen insofern auf diesen Vorgaben.

---

<sup>1</sup> Die nachfolgende Erklärung enthält gegenüber der vorherigen Fassung (Stand: 14.03.2023) im Wesentlichen folgende Änderungen: Die Anlage zu der Erklärung wurde aktualisiert. Ferner wurde der Abschnitt II (Datenquellen) Ziffer 2 (Energieeffizienz) hinsichtlich der Ermittlung der Energieausweise von Nicht-Wohngebäuden aktualisiert.

<sup>2</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

## I. **Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren**

Die Integration von ESG-Aspekten<sup>3</sup> in alle Geschäftsbereiche der WohnSelect KVG trägt nicht zuletzt auch zu einem langfristigen Werterhalt der in den jeweiligen Sondervermögen gehaltenen Immobilien sowie einer Anpassung an sich verändernde rechtliche und gesellschaftlich geforderte Anforderungen bei. Die WohnSelect KVG berücksichtigt daher auf Unternehmensebene die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

### 1. **Allgemeines**

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich insofern in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Die Offenlegungs-VO selbst enthält keine weitergehende Konkretisierung dazu, welche Nachhaltigkeitsindikatoren heranzuziehen sind. Diese Konkretisierung erfolgt auf Ebene der RTS.

Die RTS differenzieren bei Nachhaltigkeitsindikatoren zwischen sog. „Pflichtindikatoren“ und sog. „Wahlindikatoren“.

Bei Investitionen in Immobilien sehen die RTS folgende **Pflichtindikatoren** vor:

- Fossile Brennstoffe sowie
- Energieeffizienz.

Darüber hinaus stehen nach den RTS folgende fünf ökologische **Wahlindikatoren** für Investitionen in Immobilien zur Verfügung:

- Treibhausgasemissionen,
- Energieverbrauch,
- Abfall,
- Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen, und
- Biodiversität.

Soziale Wahlindikatoren für Investitionen in Immobilien sind nach den RTS nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Berücksichtigung von PAI auf Unternehmensebene müssen die beiden vorgeannten Pflichtindikatoren zwingend berücksichtigt werden. Ferner muss mindestens ein Wahlindikator herangezogen werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, weitere Indikatoren zu berücksichtigen.

---

<sup>3</sup> „ESG“ steht für „**E**nvironment“, „**S**ocial“ und „**G**overnance“.

## 2. Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf die Nachhaltigkeitsindikatoren

Die RTS geben für die Messung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren konkrete Messgrößen vor. Basierend auf diesen Vorgaben versteht die WohnSelect KVG Folgendes unter den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf die vorbezeichneten Nachhaltigkeitsindikatoren<sup>4</sup>:

Nachhaltigkeitsindikatoren	Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren
<b>Fossile Brennstoffe</b> (Pflichtindikator)	<p>Als nachteilige Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wird das Engagement in fossile Brennstoffe durch Investitionen in Immobilien verstanden. Hierunter fällt der Anteil der Investitionen in Immobilien, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.</p> <p>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.</p> <p>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>
<b>Energieeffizienz</b> (Pflichtindikator)	<p>Bei dem Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wird als wichtigste nachteilige Auswirkung das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz verstanden.</p> <p>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</p>

<sup>4</sup> Zur Auswahl der auf Unternehmensebene herangezogenen Wahlindikatoren wird auf Ziffer I.3 dieses Dokuments verwiesen. Aus Sicht der WohnSelect KVG ist es jedoch erforderlich, zunächst die Messgrößen der PAI für alle Indikatoren festzulegen, damit im Rahmen der Gewichtung und Auswahl der Wahlindikatoren die jeweilige Bezugsgröße der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen berücksichtigt werden kann.

	<p>Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen, berechnet. Aktuell geht die WohnSelect KVG davon aus, dass 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>Treibhausgasemissionen</b> (Wahlindikator)</p>	<p>Treibhausgasemissionen (im Sinne von Art. 3 Nr. 1 VO (EU) 2018/842) sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Scope 1 Treibhausgasemissionen:</u> Alle direkten, d.h. durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen.</li> <li>• <u>Scope 2 Treibhausgasemissionen:</u> Alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind.</li> <li>• <u>Scope 3 Treibhausgasemissionen:</u> (indirekte Treibhausgasemissionen, z.B. durch Geschäftsreisen oder gekaufte Waren) seit dem 01.01.2023.</li> </ul>
<p><b>Energieverbrauch</b> (Wahlindikator)</p>	<p>Für Zwecke der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator „Energieverbrauch“ betrachtet die WohnSelect KVG die Intensität des Energieverbrauchs der von der WohnSelect KVG verwalteten Immobilien in GWh/m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Abfall</b> (Wahlindikator)</p>	<p>Zur Bewertung dieses Indikators wird die Abfallerzeugung im Betrieb betrachtet: Hierfür 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>Rohstoffverbrauch</b> (Wahlindikator)</p>	<p>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 Baustoffen bewertet. Zu den verbrauchten Baurohstoffen zählen nicht zurückgewonnene, recycelte und biologisch abbaubare Rohstoffe.</p>

<b>Biodiversität</b> (Wahlindikator)	Zur Bewertung dieses Indikators wird auf den Grad der Verbauung abgestellt. Hierfür wird der Anteil an nicht begrüntem Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen, d.h. die gesamte Grundstücksfläche, betrachtet. Begrünte Bodenflächen sowie begrünte Flächen auf Dächern, Terrassen und an Fassaden werden positiv berücksichtigt.
---	--

### 3. Gewichtung und Auswahl der Wahlindikatoren

Für den Zeitrahmen 11. April 2022 bis 31. Dezember 2022 berücksichtigt die WohnSelect KVG zunächst alle fünf der vorbezeichneten Wahlindikatoren. Seit dem 1. Januar 2023 sollen neben den beiden Pflichtindikatoren nur noch drei Wahlindikatoren berücksichtigt werden. Mit dieser Einschränkung möchte sich die WohnSelect KVG auf die aus ihrer Sicht wesentlichen 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.

Die Auswahl der Wahlindikatoren erfolgt durch eine punktebasierte Matrix anhand der nachfolgend dargestellten Parameter.

#### a) Parameter

Zur Auswahl der Wahlindikatoren ist es erforderlich, die vorstehend unter Ziffer 2 genannten Wahlindikatoren anhand bestimmter Parameter mit Nachhaltigkeitsbezug zu gewichten. Dies erfolgt insbesondere anhand der Parameter Wahrscheinlichkeit des Auftretens, Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen und Grad der Irreversibilität. Zusätzlich betrachtet die WohnSelect KVG als weiteren Parameter das Optimierungspotential.

#### i) Wahrscheinlichkeit des Auftretens

Unter der Wahrscheinlichkeit des Auftretens der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf einen Nachhaltigkeitsindikator bzw. der Eintrittswahrscheinlichkeit versteht die WohnSelect KVG die quantitative oder qualitative Angabe über die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Ereignis innerhalb eines absehbaren Zeitraums eintritt („**Eintrittswahrscheinlichkeit**“).

#### ii) Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen

Unter Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen bzw. dem „**Auswirkungsgrad**“ versteht die WohnSelect KVG den Grad bzw. die Intensität der möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

#### iii) Grad der Irreversibilität

Zudem wird die Auswahl und Priorisierung der Wahlindikatoren anhand des potentiell irreversiblen Charakters der nachteiligen Auswirkungen vorgenommen („**Grad der**

**Irreversibilität“).** Unter dem Grad der Irreversibilität versteht die WohnSelect KVG den Grad der Nichtwiederherstellbarkeit des Zustandes vor dem Eintritt der nachteiligen Auswirkung auf den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator.

#### **iv) Optimierungspotential**

Schließlich zieht die WohnSelect KVG als weiteren Parameter für die Auswahl der Wahlindikatoren das „**Optimierungspotential**“ heran. Hierbei evaluiert die WohnSelect KVG, ob eingetretene nachteilige Auswirkungen auf den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator künftig durch das Ergreifen von eigenen Optimierungs- bzw. Steuerungsmaßnahmen durch die WohnSelect KVG vermindert oder sogar ganz verhindert werden können.

#### **b) Gewichtung und Auswahl der Wahlindikatoren**

Basierend auf den vorgenannten Parametern hat die WohnSelect KVG die Wahlindikatoren gewichtet und die Wahlindikatoren **Energieverbrauch, Abfall und Biodiversität** als für die WohnSelect KVG und Ihre Investitionstätigkeiten am relevantesten identifiziert.

Daher wird die WohnSelect KVG ausschließlich diese Indikatoren seit dem 01. Januar 2023 sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebene berücksichtigen.

Die **Eintrittswahrscheinlichkeit** orientiert sich an den Nutzungsschwerpunkten der für die einzelnen Sondervermögen verwalteten Immobilien zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung. Die KVG verwaltet zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich Sondervermögen, die in Wohnimmobilien investieren. Die Auflage weiterer Sondervermögen mit davon abweichenden Assetklassen ist nicht vorgesehen. Alle Wahlindikatoren bis auf Ressourcenverbrauch werden mit „hoch“ bewertet, weil nach Ansicht der WohnSelect KVG der Betrieb von Wohnimmobilien typischerweise mit negativen Auswirkungen auf diese Indikatoren einhergeht. Bei dem Indikator Ressourcenverbrauch wird die Eintrittswahrscheinlichkeit hingegen als „mittel“ bewertet, weil die umfassende Neubautätigkeit regelmäßig durch die Anlagestrategien der verwalteten Fonds eingeschränkt wird.

Der **Auswirkungsgrad** bewertet die Schwere der möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Indikatoren Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch stellen nach Ansicht der WohnSelect KVG „hohe“ negative Auswirkungen dar. Zur Einhaltung der Klimaziele von Paris (unter 2 Grad-Ziel bzw. 1,5 Grad-Ziel) sind insbesondere möglichst geringe Treibhausgasemissionen sowie ein möglichst geringer Energieverbrauch erforderlich. Umgekehrt tragen hohe Treibhausgasemissionen sowie ein hoher Energieverbrauch maßgeblich zum Klimawandel bei und haben daher einen hohen Auswirkungsgrad auf die Umwelt. Die Indikatoren Ressourcenverbrauch sowie Biodiversität werden als „mittel“ eingestuft, die Flächenentsiegelung und die Wiederverwendung von Rohstoffen im Rahmen einer Kreislaufwirtschaft haben zwar negative Auswirkungen auf die Umwelt, können aber nicht allein betrachtet die Lösung bringen, sodass im Rahmen der relativen Einwertung andere Indikatoren höher gewichtet werden. Dem Thema Abfall wird im Gesamtkontext eine untergeordnete Rolle beigemessen, sodass dieser Indikator als „gering“ eingestuft wird.

Die WohnSelect KVG bewertet den **Grad der Irreversibilität** der Wahlindikatoren als „gering“ bis „mittel“. Der Grad der Irreversibilität bewertet den potenziellen Grad der Nichtwiederherstellbarkeit des ursprünglichen Zustands nach Eintritt der jeweiligen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (Schadenseintritt). Da die technischen Möglichkeiten in allen Wahlindikatoren bereits sehr weit fortgeschritten sind, sieht die WohnSelect KVG den Grad der Irreversibilität in den unteren Bereichen der Skala angeordnet.

Bei den Wahlindikatoren Energieverbrauch, Abfall und Ressourcenverbrauch sieht die WohnSelect KVG ein mittleres **Optimierungs- und Steuerungspotential**, da hier Einflussmöglichkeiten im direkten Zugriff der KVG vorhanden und Anpassungen möglich sind, aber dennoch externe Parteien, wie Nutzer und Mieter eingebunden sind. Das Optimierungspotential für den Wahlindikator „Biodiversität“ bewertet die WohnSelect KVG als „hoch“, weil hier der Zugriff für Veränderungen (Steuerungspotenzial) unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Vorgaben ausschließlich im Handlungsbereich der KVG liegt. Für den Wahlindikator Treibhausgasemissionen besteht hingegen nur ein sehr geringes Optimierungspotential, da der Energiebezug typischerweise über externe Dienstleister erfolgt, so dass die WohnSelect KVG nur sehr begrenzt Einfluss auf die im Rahmen der Energiebeschaffung erzeugten Treibhausgasemissionen hat (Scope 2-Emissionen).

### c) Fehlermargen

Die vorstehend erläuterten Methoden zur Auswahl der Wahlindikatoren spiegeln die Einschätzung der WohnSelect KVG zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung wider. Eine künftig abweichende Bewertung aufgrund neuer Erkenntnisse oder sich verändernder Umstände kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden. Sofern derartige Umstände oder Ereignisse eintreten, kann es erforderlich sein, dass die WohnSelect KVG die vorstehende Bewertung und Gewichtung der Wahlindikatoren anpassen muss. Dies kann auch dazu führen, dass ein anderer Wahlindikator ausgewählt wird. Aufgrund dessen wird die WohnSelect KVG die Gewichtung und Auswahl der Wahlindikatoren regelmäßig überprüfen und erforderlichenfalls anpassen.

## II. Datenquellen

Die WohnSelect KVG bedient sich bei der fortlaufenden Datenerhebung für die Messung und Berechnung der PAI verschiedener Datenquellen. 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. In Ausnahmefällen kann daher 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 nicht im Vorfeld pauschal angegeben werden. Daher wird die

WohnSelect KVG im Rahmen des jährlichen PAI-Statements jeweils offenlegen, welche Daten geschätzt bzw. hochgerechnet worden sind.

Für die Ermittlung und Messung der PAI anhand der auf Unternehmensebene berücksichtigten Nachhaltigkeitsindikatoren zieht die WohnSelect KVG die folgenden Datenquellen heran:

## **1. Fossile Brennstoffe**

Zur Bewertung dieses Nachhaltigkeitsindikators ermittelt 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.

## **2. Energieeffizienz**

Zur Bestimmung dieses Indikators sind 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.

Für Objekte, welche vor dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wird die Energieeffizienzklasse entsprechend der Energiebedarfsausweise für die Berechnung des Anteils energieineffizienter Objekte herangezogen. Bei Objekten, die nach dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wird der Primärenergiebedarf betrachtet. Als Vergleichsgröße wird hierbei der Primärenergiebedarf eines Niedrigstenergiegebäudes nach Maßgabe der jeweils anwendbaren nationalen Vorschriften herangezogen.

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 Grenzen der Effizienzklassen in Anlage 10 des GEG.

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 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.

Durch Anwendung des Verfahrens können die absoluten Effizienzklassengrenzwerte für die Farbskala der betrachteten Immobilien ermittelt und die Immobilie einer Effizienzklasse (Buchstabenkala) zugeordnet werden.

In Deutschland gibt es bei den Energieausweisen von Nicht-Wohngebäuden, neben Bedarfsausweisen auch Verbrauchsausweise. In den Verbrauchsausweisen von Nicht-Wohngebäuden werden 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 liegen Excel basierte Templates vor, die eine standardisierte Berechnung ermöglichen. Liegen mehrere Energieausweise je Gebäude- bzw. Wirtschaftseinheit vor, erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben auf den Energieausweisen.

Liegt für eine Immobilie kein gültiger Energiebedarfsausweis, sondern nur ein Energieverbrauchsausweis vor, verwendet die WohnSelect KVG die sich aus den Energieverbrauchsausweisen ergebenden Daten zur Berechnung des Anteils der energieineffizienten Gebäude und wird den Anteil der Daten aus Energieverbrauchsausweisen im Rahmen des jährlichen PAI-Statements jeweils offenlegen. Weiter wird sich die WohnSelect KVG bemühen, zeitnah einen Energiebedarfsausweis zu beschaffen.

Gebäude, für die weder ein Energiebedarfs- noch ein Energieverbrauchsausweis vorliegt, rechnet die WohnSelect KVG 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. Die WohnSelect KVG wird sich auch für diese Gebäude bemühen, zeitnah einen Energiebedarfsausweis zu beschaffen.

### **3. Energieverbrauch**

Die WohnSelect KVG erfasst 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 ergeben. 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 wird sich zwar bemühen, diese Daten von den Mietern zu erhalten und technisch etwa durch den Einbau von digitalen

Stromzählern in den Mieteinheiten die Datengrundlage zu verbessern; sollten aber nicht alle Daten beschafft werden können, zieht die WohnSelect KVG branchenübliche Hochrechnungswerte für die betroffenen Flächen heran.

#### **4. Abfall**

Für den Nachhaltigkeitsindikator Abfall zieht die WohnSelect KVG zum einen die vorhandenen Abfallverwertungs- bzw. Recyclingverträge heran. Weiter prüft 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 sind.

#### **5. Biodiversität**

Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Biodiversität erfasst 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.

### **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.

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.

## 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.

## V. Mitwirkungspolitik

Die WohnSelect KVG unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie<sup>5</sup>, sodass die WohnSelect KVG keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

## VI. Bezugnahme auf internationale 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.

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 die UN PRI unterzeichnet.

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

---

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

## Anlage

### Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene der von der WohnSelect KVG verwalteten Investmentvermögen

Investmentvermögen	Berücksichtigung von PAI auf Ebene des jeweiligen Investmentvermögens	Weitergehende Informationen
<p>WERTGRUND WohnSelect D</p>	<p>Ja, auf Produktebene werden gemäß den vorvertraglichen Informationen des Sondervermögens folgende Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fossile Brennstoffe:</b> Ausschlusskriterium; 0 % der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens dürfen in Immobilien investiert werden, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.</li> <li>• <b>Energieeffizienz:</b> Der Anteil von Investitionen, die als energieineffizient einzustufen sind, soll höchstens 70 % der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens betragen und die WohnSelect KVG wird sich bemühen, den Anteil energieineffizienter Objekte zu reduzieren.</li> <li>• <b>Energieverbrauch:</b> Die WohnSelect KVG wird sich bemühen, den Energieverbrauch für das Immobilienportfolio des Sondervermögens zu senken, indem sie beispielsweise die Mieter mit Energieeinsparmaßnahmen vertraut macht.</li> <li>• <b>Abfall:</b> Der Anteil an für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien, welche weder über Anlagen zur Mülltrennung verfügen noch von einem Abfallverwertungs- oder Abfallbereitungsvertrag umfasst sind, soll höchstens 15 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien umfassen, wobei sich die WohnSelect KVG bemühen wird, den Anteil an Immobilien im vorgenannten Sinne möglichst gering zu halten.</li> <li>• <b>Biodiversität:</b> Der Anteil nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen soll daher nicht mehr als 70 % für das gesamte Portfolio des Sondervermögens betragen.</li> </ul>	<p>S. 102 im Verkaufsprospekt mit Stand 01.04.2024</p>
<p>WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D</p>	<p>Nein, auf Produktebene werden gemäß den vorvertraglichen Informationen des Sondervermögens keine Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen berücksichtigt.</p>	<p>S. 32 im Verkaufsprospekt mit Stand 18.03.2024</p>
<p>EuroYield</p>	<p>Nein</p>	<p>Fonds ist nicht mehr im Vertrieb</p>