

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

Stand: 28. Februar 2023

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:
WERTGRUND WohnSelect D („Sondervermögen“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900UBARQX853FJV22

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthält es einen Mindestanteil von ___ % an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, **aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Anlagestrategie des Sondervermögens enthält Nachhaltigkeitsindikatoren im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung (SFDR).

Die von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) festgelegten Nachhaltigkeitsindikatoren gliedern sich in ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale, namentlich handelt es sich dabei um Folgende:

- Ökologische Merkmale:
 - „Energieverbrauch/CO₂-Ausstoß“,
 - „Energieeinsparmaßnahmen“,
 - „Wasserverbrauch“,
 - „Abfallaufkommen“,
 - „Qualität der Gebäudehülle“,
 - „Landnutzung“ und
 - „Risikopotenzial (ökologisch)“.
- Soziale Merkmale:
 - „Barrierefreiheit“,
 - „Gesundheit/Außenluftqualität“,
 - „Gesundheit/Innenraumlufthqualität“ und
 - „Infrastruktur/Mobilität“.

- Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale:
 - „Akustischer Komfort“,
 - „Visueller Komfort“,
 - „Funktionaler Komfort“ und
 - „Digitale Konnektivität & Infrastruktur“.

Das Sondervermögen hat sich im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie nach der Offenlegungsverordnung verpflichtet, fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale erfüllen.

Die Gesellschaft hat ein Bewertungssystem (Scoring) mit einer Auflistung der einzelnen von der Gesellschaft festgelegten Merkmale erstellt. Innerhalb der einzelnen Merkmale werden spezifischere Bewertungskriterien mit einer Skala von 0 bis 3 zugeordnet. In einem weiteren Schritt erfolgt eine zusätzliche Gewichtung mit Faktoren von 1 bis 3. Aus diesen einzelnen Gewichtungsschritten folgt sodann eine Gesamtbewertung. Die festgelegten Merkmale müssen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllt werden, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzelnen gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt, um auf die im Rahmen der Art. 8-Anlagestrategie festgelegte SFDR-Quote angerechnet zu werden.

Die nachhaltigkeitsbezogenen Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl zum jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltedauer einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Gesellschaft dokumentiert daher bei Ankauf und prüft auf Ebene der Bestandsüberprüfung in einem 3-monatigen Rhythmus die Beurteilungen sowie die Aktualität der Angaben im Bewertungssystem (Scoring).

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des Sondervermögens durchgeführt. Bei einer Gesamtbetrachtung erfüllen 32,63 % des Immobilienportfolios des Sondervermögens die oben genannten Vorgaben und liegen damit über der festgelegten 30%-Quote.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Das Portfolio des Sondervermögens weist zum Berichtsstichtag eine (Über-)Erfüllung der vorgegebenen Gesamtquote der im Rahmen der Anlagestrategie formulierten Nachhaltigkeitsindikatoren auf.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren in diesem Absatz ist zu berücksichtigen, dass die einzelnen Indikatoren erst in einem Zusammenspiel und in der gegliederten Betrachtung die entsprechende Aussagekraft erhalten. Daher erfolgt hier eine Betrachtung der drei oben genannten Merkmale – ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale – nach der ebenfalls zuvor ausgeführten Herangehensweise im Gesamt-Scoring. Das heißt, jedes einzelne Merkmal wurde auf seinen Erfüllungsgrad hin untersucht. Objekte, die das einzelne Merkmal zu mehr als 50 % erfüllen, werden für das einzelne Merkmal mit der Summe ihrer Verkehrswerte im Zähler in der prozentualen Berechnung (Quote) berücksichtigt. Der Nenner besteht für jedes Merkmal aus der Summe aller Verkehrswerte.

Bei dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass Objekte in einem Merkmal die 50%-Erfüllung erreichen, aber bei der Gesamtbetrachtung aufgrund schlechterer Erfüllungsgrade in den übrigen Merkmalen keine 50%-Erfüllung aufweisen und daher nicht in die Gesamtquote einfließen konnten. Die Quoten der einzelnen Merkmale sind daher höher als die Gesamtquote.

Bei einer Einzelbetrachtung der drei genannten Merkmale beträgt die Verteilung zum Berichtsstichtag für

- ökologische Merkmale 43,83 %,
- soziale Merkmale 33,30 % sowie
- sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale 33,86 %.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Anlagestrategie des Sondervermögens ist darauf ausgerichtet, neben den in den vorherigen Abschnitten genannten ökologischen und/oder sozialen Merkmalen einen Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung zu leisten. Eine Messung und Erhebung des Anteils taxonomiekonformer Investitionen konnte aus den unter Abschnitt „Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?“ genannten Gründen zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgen.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Aus den unter Abschnitt „Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?“ genannten Gründen konnte zum Berichtsstichtag nicht beurteilt werden, ob die nachhaltigen Investitionen andere nachhaltige Anlageziele nicht erheblich beeinträchtigt haben. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft auf den Ausweis nachhaltiger Investitionen in diesem Jahresbericht verzichtet.

- Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Siehe vorstehende Erläuterung.

- Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang?
Nähere Angaben:

Siehe vorstehende Erläuterung.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden anhand von sogenannten Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen.

Hierbei zog die Gesellschaft für das Sondervermögen die Indikatoren

- fossile Brennstoffe,
- Energieeffizienz,
- Energieverbrauch,
- Abfall sowie
- Biodiversität

heran.

Die Gesellschaft hat auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“/„PAI“).

Die Gesellschaft hat bei der Berücksichtigung und Prüfung der PAI auf Ebene des Sondervermögens folgende Ergebnisse erhoben.

Fossile Brennstoffe – Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Basis der Verkehrswerte den Anteil der Investitionen in Immobilien, die zur Förderung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden.

Der Investitionsschwerpunkt der Gesellschaft 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 Gesellschaft verwalteten Sondervermögen wurden bislang überwiegend Bestandswohnimmobilien erworben.

Die nachteilige Auswirkung zu diesem Indikator für den Berichtsstichtag betrug 0 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Portfolio befindlichen Immobilien (inklusive eines unbebauten Grundstücks) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.

Energieeffizienz – Zur Bestimmung dieses Indikators sind bei überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien die Energiebedarfsausweise der einzelnen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien wie für den Erwerb weiterer Immobilien.

Für Objekte, welche vor dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wurde die Energieeffizienzklasse entsprechend den Energiebedarfsausweisen für die Berechnung des Anteils energieineffizienter Objekte herangezogen. Bei Objekten, die nach dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wurde der Primärenergiebedarf betrachtet. Als Vergleichsgröße wurde 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. Für diese Flächen erfolgt daher eine Umrechnung der Werte aus den Energiebedarfsausweisen. Die Gesellschaft zieht daher auch bei Nichtwohngebäuden die Einteilung der Energieeffizienzklassen bei Wohngebäuden nach den jeweils anwendbaren nationalen Vorgaben heran und ermittelt anhand derer die Energieeffizienzklasse für Nichtwohngebäude. Typischerweise ist der Energiebedarf bei Nichtwohngebäuden höher als bei Wohngebäuden, sodass die Gesellschaft durch die vorbeschriebene Umrechnung einen konservativen Ansatz verfolgt. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Marktstandard bzw. eine Verwaltungspraxis zur Berechnung der Energieeffizienzklasse von Nichtwohngebäuden etablieren sollte, wird die Gesellschaft 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 wurde.

Im Berichtszeitraum handelt es sich bei 3,9 % der Energieausweise um Energieverbrauchs-/bedarfsausweise von Nichtwohngebäuden. Für diese wurde die vorstehend erläuterte Umrechnung vorgenommen.

Liegen mehrere Energieausweise je Gebäude- bzw. Wirtschaftseinheit vor, erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben aus den Energieausweisen.

Liegt für eine Immobilie kein gültiger Energiebedarfsausweis, sondern nur ein Energieverbrauchsausweis vor, verwendet die Gesellschaft die sich aus den Energieverbrauchsausweisen ergebenden Daten zur Berechnung des Anteils der energieineffizienten Gebäude.

Im Berichtszeitraum flossen die Daten von 34,1 % der Energieausweise auf Basis von Verbrauchsdaten in die Erhebung ein.

Sofern für ein Gebäude weder ein Energiebedarfs- noch ein Energieverbrauchsausweis vorliegt, rechnet die Gesellschaft 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 Gesellschaft nicht erfasst ist. Im Berichtszeitraum lagen für alle Immobilien Energieausweise vor, sodass die Gesellschaft hierauf nicht zurückgreifen musste.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator für den Berichtsstichtag betrug 61,9 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Portfolio befindlichen Immobilien auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Das unbebaute Grundstück ist aufgrund der Datengrundlage nicht Bestandteil der Portfoliobetrachtung.

Energieverbrauch – Die Gesellschaft erfasst für das Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m², der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu den im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

Vereinzel liegen der Gesellschaft nicht alle Daten für alle erforderlichen Abrechnungspositionen vor. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen daher 5,79 % der Zählerpunkte auf geschätzten/hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Vorjahreswerten).

Der tatsächliche Energiebezug kann jedoch regelmäßig nur herangezogen werden, wenn der Energieverbrauch mit dem Eigentümer abgerechnet wurde (und dieser die Kosten im Wege der Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weitergibt). Rechnen Mieter ihren Energieverbrauch selbst mit dem Versorger ab, fehlen der Gesellschaft in der Regel die Daten zum tatsächlichen Energieverbrauch. Die Gesellschaft hat sich bemüht, diese Daten von den Mietern zu erhalten und technisch, etwa durch den Einbau von digitalen Stromzählern in den Mieteneinheiten, 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 ersetzt.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass eine Datenerhebung jeweils zum Quartalsende im Berichtszeitraum nicht möglich war. Der in dieser Erklärung ausgewiesene Wert zu den nachteiligen Auswirkungen dieses Indikators basiert daher auf Daten zum Ende des Berichtszeitraums.

Die angegebenen Auswirkungen zu diesem Indikator beruhen aufgrund der Abrechnungsmodalitäten der Versorgungsunternehmen, abweichend zum Berichtszeitraum, auf Angaben für das gesamte Kalenderjahr. Die Gesellschaft verzichtet auf eine Besserstellung zugunsten einer klaren und nachvollziehbaren Datenlage und Datenauslegung.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator unter Berücksichtigung der Abrechnungsperiode gem. Kalenderjahr 2022 betrug 0,09 GWh/m² Wohn- und Nutzfläche. Die Datengrundlage für diesen Indikator bilden die im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben. Bei der Bewertung des Indikators konnten 95 % der Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt werden. Bei den nicht berücksichtigten Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um unterjährig übernommene Neubauprojekte sowie weitere unterjährige Ankäufe, für welche noch keine vollständigen Abrechnungsunterlagen vorliegen sowie keine Vergleichswerte z. B. aus vorausgegangenen Abrechnungsperiode bekannt sind.

Abfall – Für den Nachhaltigkeitsindikator Abfall zieht die Gesellschaft zum einen die vorhandenen Abfallverwertungs- bzw. Recyclingverträge heran. Zum anderen prüft die Gesellschaft 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.

In den Bereichen Handel/Gastronomie sowie Produktion/Industrie/Sonstiges gemäß der Clusterung/Zuordnung der in dem jeweiligen Fonds-Reporting erhobenen/veröffentlichten 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. Die Gesellschaft hat die o.g. gewerblich genutzten Flächen der in den Sondervermögen bewirtschafteten Immobilien pauschal dem Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die keine Abfallverwertungs- und Recyclingverträge geschlossen wurden, zugerechnet. Die Verkehrswerte werden anteilig der betroffenen Flächen ermittelt. Der Gesellschaft ist bewusst, dass dieser Ansatz zu einer Schlechterstellung des Indikators führt.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator betrug zum Berichtsstichtag 12,6 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Auf die vorstehend erläuterten Ausführungen zur Behandlung der gewerblich genutzten Flächen wird verwiesen.

Biodiversität – Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Biodiversität erfasst die Gesellschaft anhand von Luftbildern der Immobilien den Anteil der bebauten Fläche. Die Gesamtgrundstücksfläche der jeweiligen Immobilie wurde den von der Gesellschaft intern gespeicherten Stammdaten (basierend auf amtlichen Grundstücksflächenangaben, etwa aus dem Liegenschaftskataster oder den Grundbüchern) zu der jeweiligen Immobilie entnommen. Das im Portfolio befindliche Grundstück fließt derzeit noch zu 0 % bebaute Fläche in die Betrachtung ein.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator zum Berichtstichtag betrug 50,3 % nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche. Die Gesellschaft hat sich als Grenzwert einen Anteil von weniger als 70 % gesetzt. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wurden die für das Sondervermögen gehaltenen Objekte auch während der gesamten Haltedauer regelmäßig hinsichtlich etwaiger wesentlicher negativer Auswirkungen auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren hin überprüft. Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die PAI dauerhaft nicht erfüllt.

Im Betrachtungszeitraum mussten keine Maßnahmen ergriffen werden.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Hauptinvestitionen werden als Durchschnitt aus den Stichtagswerten zum 31.05.2022, 31.08.2022, 30.11.2022 und 28.02.2023 ermittelt.

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Köln „Venloer Straße“	Immobilien	18,39 %	Deutschland
Berlin „Nollendorfplatz“	Immobilien	18,14 %	Deutschland
Wedel „Am Rain“	Immobilien	9,62 %	Deutschland
Köln „Hummelsbergstraße“	Immobilien	6,17 %	Deutschland



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.03.2022 – 28.02.2023



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen, sozialen und/oder sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen oder eine nachhaltige Investition anstreben.

Der Anteil an Investitionen betrug zum Berichtsstichtag 32,63 % des gesamten nachfolgend genannten Vermögens. Hinsichtlich des nach der Anlagestrategie des Sondervermögens angestrebten Mindestanteils taxonomiekonformer Investitionen wird auf den Abschnitt „Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?“ verwiesen.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

Vermögensallokation per 28. Februar 2023

Immobilien	453.350.000,00 €	100,00 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
Summe des Vermögens (Investitionen)	453.350.000,00 €	100,00 %
#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale	147.912.603,63 €	32,63 %
#2 Andere Investitionen	305.437.396,37 €	67,37 %



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

● In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor „Immobilien“ getätigt.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft konnte zum Berichtsstichtag den Anteil taxonomiekonformer Investitionen aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht ermitteln, sodass in diesem Bericht vorsorglich der Anteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der EU-Taxonomie mit 0 % angegeben wird. Die Berücksichtigung nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der EU-Taxonomie wurde erst im Laufe des in diesem Jahresbericht betrachteten Geschäftsjahres des Sondervermögens in der Anlagestrategie des Sondervermögens ergänzt, sodass die erforderlichen Daten nicht für das gesamte Geschäftsjahr vorlagen. Darüber hinaus hat sich eine potenziell taxonomiekonforme Investition verzögert: Im Rahmen der Projektentwicklung „Campus Westend“ in Bielefeld waren weitere Fertigstellungen (Merianstraße 9, 11, 13, 15 u. 17) in diesem Geschäftsjahr vorgesehen. Nachdem es im Bauablauf zu Verzögerungen aufgrund der weltweiten Covid-19-Pandemie, witterungsbedingte Verzögerungen und Verzögerungen der Lieferketten der benötigten Baustoffe im Zuge des Russland-Ukraine-Konflikts gekommen ist, konnte eine rechtzeitige Umsetzung des Bauvorhabens nicht mehr realisiert werden. Diese Verzögerungen waren vorab nicht abzusehen. Aus diesem Grund musste nach Geschäftsjahresbeginn auf Wunsch aller Vertragsparteien ein Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag, mit Anpassungen der Fertigstellungsdaten, vereinbart werden. Zum Geschäftsjahresbeginn war dem Asset Manager die Verzögerung noch nicht bekannt. Zudem lagen nicht alle zur Bewertung der Taxonomiekonformität erforderlichen Daten vor. Die Gesellschaft bemüht sich aber, dass diese Daten für kommende Geschäftsjahre vorliegen werden, und geht davon aus, ab dem nächsten Geschäftsjahr (1.3.2023 bis 28.2.2024) eine Quote für nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung angeben zu können.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

● Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?¹

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft.
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

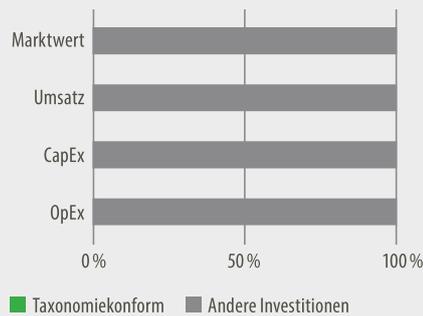
Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



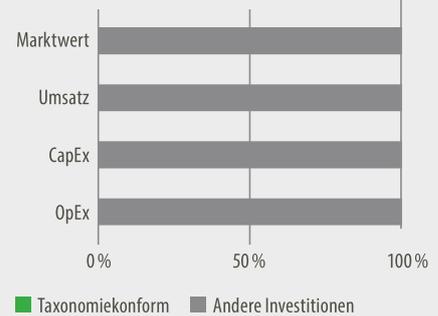
 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-Taxonomie konformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, betrug 0 %.

● **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel betrug im Geschäftsjahr 0 %.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Für das Sondervermögen werden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt, sodass der Mindestanteil sozial nachhaltiger Investitionen 0 % beträgt.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Abweichend zu den Angaben in der Vermögensallokation berichtet die Gesellschaft an dieser Stelle neben den Anderen Investitionen auch über die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens.

Liquiditätsanlagen per 28. Februar 2023

Wertpapiere	10.465.235,00 €	26,24 %
Bankguthaben	29.424.773,24 €	73,76 %
Sonstige Anlagegegenstände	– €	0,00 %
Summe der Liquiditätsanlagen	39.890.008,24 €	100,00 %

Zur Eingruppierung der Liquiditätsanlagen in das oben genannte Immobilienvermögen wurde an dieser Stelle ergänzend eine Gesamtvermögensaufstellung nach Maßgabe der Angaben gem. KAGB ergänzt.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023

Immobilien	453.350.000,00 €	84,93 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
Liquiditätsanlagen	39.890.008,24 €	7,47 %
Sonstige Vermögensgegenstände	40.557.603,09 €	7,60 %
Summe des Vermögens	533.797.611,33 €	100,00 %

Der Anteil der Anderen Investitionen (#2 Andere Investitionen in der Vermögensallokation) beträgt auf die Summe des Vermögens gerechnet 57,22 %. Darüber hinaus wurden 15,07 % der Vermögensgegenstände in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände investiert.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen als Ergänzung ihrer gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie für den täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbaren Teil der Liquiditätsanlagen (Mindestliquidität) „Grüne Bundeswertpapiere“ erworben. Diese sind in der Liquiditätsübersicht unter Wertpapiere zusammengefasst. Der Anteil betrug zum Berichtsstichtag 26,24 % an der Gesamtliquidität und somit 1,96 % an der Summe des Vermögens.

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft darüber hinaus bestimmte Ausschlusskriterien. Im Auswahlprozess im Rahmen von Transaktionen sowie der Vermietung/Verpachtung der im Sondervermögen betreuten Mietflächen schließen wir heute bereits Nutzergruppen aus, die gesellschaftlich kritischen Branchen, wie beispielsweise Rüstung, Kernkraft, Transport und Lagerung von fossilen Brennstoffen sowie Glücksspiel, angehören oder bei denen kritisches Verhalten, wie beispielsweise Korruption, Geldwäsche, Verstoß gegen Gleichberechtigung und Menschenrechte, nicht ausgeschlossen werden kann.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Durch den Ankauf von zwei Immobilien im Berichtszeitraum wurden die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstige, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen des Bewertungssystems geprüft und eingehalten. Es handelt sich dabei um die Immobilien in Bielefeld, Merianstraße 4 sowie Bielefeld, Merianstraße 8.

Es wurden im Berichtszeitraum Projekte gestartet, um mittelfristig alle Objekte durch einen Messstellendienstleister mit digitalen Zählern im Bereich der Wärme- und Gasversorgung auszustatten.

Auf Objektebene wurden zum Teil unterschiedliche individuelle Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft aufgeführt werden:

- Austausch und Erneuerung von Heizungsanlagen auf Basis von regenerativen Energiequellen
- Austausch und Ersatz von alten Beleuchtungssystemen, insbesondere in Kellerbereichen, mit LEDs

Hamburg, den 9. August 2023

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsleitung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Marcus Kemmner

Ralph Petersdorff