

WERTGRUND WohnSelect D (ISIN „DE000A1CUAY0“)

Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung

Version: 3

Stand erstmalige Veröffentlichung: 30. Dezember 2022

Stand letzte Aktualisierung: 01.07.2025

Die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Gesellschaft**“, LEI-Code: 529900WUKBRT-KRBBG070) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ („**Immobilien-Sondervermögen**“), das als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungsverordnung**“ oder auch „**Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR**“) qualifiziert, nachfolgende Informationen gem. Art. 10 SFDR offen.

I. Zusammenfassung

Das Immobilien-Sondervermögen qualifiziert auf Grund der Anlagestrategie als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR. Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen

1. werden ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt. Konkret investiert die Gesellschaft fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt.
2. werden durch die Gesellschaft fortlaufend bzw. dauerhaft mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien investiert, die die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem Umweltziel „Klimaschutz“ nach der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“) leisten.
3. werden schließlich im Rahmen der Anlagestrategie auch nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „**Principle Adverse Impacts**“, kurz „**PAI**“) berücksichtigt.

Die von der Gesellschaft im Rahmen der vorgenannten Anlagestrategie festgelegten sozialen, ökologischen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale werden jeweils auf einer Skala von 0 - 3 bewertet und in einem zweiten Schritt zusätzlich mit einem entsprechenden Faktor gewichtet („**Scoring**“). Die Immobilien werden bei Ankauf und regelmäßig während der Halte-dauer auf Einhaltung der vorgenannten Merkmale überprüft.

Zur Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der vorgenannten Anlagestrategie dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Die Datenerhebung erfolgt auf Basis eigener Rechercheergebnisse von Mitarbeitern/-innen der Gesellschaft inklusive aller Auslagerungspartner sowie partiell in Zusammenarbeit mit unabhängigen externen Dienstleistern.

Neben den vorgenannten Komponenten der Anlagestrategie, wonach das Immobilien-Sondervermögen als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR qualifiziert, umfasst die Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens weitere, von Art. 8 SFDR unabhängige Komponenten (wie z. B. die Erzielung regelmäßiger Erträge auf der Basis von Mieteinnahmen und Zinsen), die sich im Einzelnen aus den Verkaufsunterlagen des Immobilien-Sondervermögens ergeben.

II. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Immobilien-Sondervermögen werden ökologische oder soziale Merkmale sowie sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt. Zudem werden im Rahmen der Anlagestrategie auch teilweise nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 (17) SFDR getätigt. Zu diesem Zweck hat sich die Gesellschaft verpflichtet, fortlaufend bzw. dauerhaft mindestens 10 % des Gesamtwertes (gemessen am Verkehrswert) aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen gemäß Art. 2 NR. 17 SFDR mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung darstellen.

1. Positiver Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz

Wesentlicher Bestandteil der Investitionsstrategie des Immobilien-Sondervermögens sind insofern vor allem Investitionen, die mit positiv messbaren Beiträgen zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verbunden sind. Eine Wirtschaftstätigkeit ist danach als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz einzustufen, wenn sie wesentlich dazu beiträgt, die Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche anthropogene Störung des Klimasystems verhindert, indem im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden oder die Speicherung von Treibhausgasen verstärkt wird, einschließlich durch Prozess- oder Produktinnovationen. Für Immobilien kommt es hierbei nach den technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission zur Konkretisierung der Umweltziele nach der Taxonomie-Verordnung vor allem auf einen möglichst niedrigen Primärenergiebedarf der Gebäude an.

Als Richtwert legt das Immobilien-Sondervermögen die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission für das Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung (Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 zur Taxonomie-Verordnung) zugrunde und zieht diese zur Messung des positiven Beitrags heran. Diese differenzieren die Tätigkeitsbereiche Neubau, Renovierung von Gebäuden, Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie spezifische Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zu denen unter anderem die Ausstattung mit Ladeeinrichtungen für Elektromobilität sowie Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien gehören.

Zusammengefasst sehen die technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung im Wesentlichen folgende Kriterien für die Beurteilung des wesentlichen Beitrages zum Klimaschutz vor:

Neubau von Gebäuden

Unter die Kategorie „Neubau von Gebäuden“ fällt die Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte für den späteren Verkauf sowie der Bau vollständiger Wohn- oder Nichtwohngebäude auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf oder auf Honorar- oder Vertragsbasis. Zur Qualifikation eines Neubaus von Gebäuden als taxonomiekonforme Investition muss deren Primärenergiebedarf u.a. mindestens 10 % niedriger als die jeweils anwendbaren nationalen Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude sein. Darüber hinaus enthalten die technischen Bewertungskriterien weitere Vorgaben für Gebäude mit einer Fläche von mehr als 5.000 m².

Renovierung eines Bestandsgebäudes

Diese Kategorie erfasst Hoch- und Tiefbauarbeiten oder deren Vorbereitung an Bestandsgebäuden. Zur Qualifikation von Investitionen für Renovierungen eines Bestandsgebäudes als taxonomiekonform ist es u.a. erforderlich, dass sich der Primärenergiebedarf in einem Vorher/Nachher-Vergleich um mindestens 30 % verringert. Die hierzu aufgewandten Investitionen gelten auch dann als taxonomiekonform, wenn die erforderliche Verbesserung des Primärenergiebedarfs nicht sogleich, aber spätestens innerhalb von drei Jahren erreicht wird. Alternativ wird auch die Einhaltung der Vorgaben des nationalen Rechts an eine „größere Renovierung“ als ausreichend erachtet.

Erwerb von und Eigentum an Gebäudes

Bei der Frage, ob Investitionen zum Erwerb von und Eigentum an einem Gebäude taxonomiekonform sind, ist in zeitlicher Hinsicht zu differenzieren

- Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen eine der beiden nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:
 - Das jeweilige Gebäude muss entweder laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A oder besser erreichen.
 - Alternativ hierzu gilt die Voraussetzung, dass das Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen (vor dem 31. Dezember 2020 gebauten) Gebäudebestands gehört; dieser Vergleichswert ist im Betrieb zu ermitteln und durch geeignete Nachweise zu belegen, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.
- Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen in Bezug auf den wesentlichen positiven Beitrag zum Klimaschutz die Kriterien an einen Neubau erfüllen (s.o.). Es wird klargestellt, dass auch für Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, für die Beurteilung der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung der anderen Umweltziele (siehe nachfolgenden Abschnitt) die technischen Bewertungskriterien für die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ herangezogen werden und nicht die für Neubauten
- Bei größeren Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungs-/Lüftungs- und/oder Klimaanlage von mehr als 290 kW kommen weitere Voraussetzungen an die Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz hinzu.

Soweit eine Investition einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verfolgt, wird die Gesellschaft dies durch die Beachtung der vorstehenden technischen Anforderungen sicherstellen.

2. Keine Beeinträchtigung von anderen nachhaltigen Investitionszielen

Sofern eine Investition die Anforderungen an einen positiv messbaren Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllt, muss diese darüber hinaus noch die Anforderungen der technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer nachhaltiger Investitionsziele sowie die Mindestschutzzorgaben nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung erfüllen, um als nachhaltige Investition i.S.d. Art. 2 Nr. 17 SFDR eingestuft werden zu können.

Die technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung enthalten in Abhängigkeit zu der jeweils konkreten Wirtschaftstätigkeit spezifische Vorgaben zur Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer nachhaltiger Investitionsziele.

Durch die vorstehend erläuterte Berücksichtigung der technischen Bewertungskriterien sowie die Mindestschutzzvorgaben nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung wird bereits in einem ausreichenden Umfang sichergestellt, dass andere nachhaltige Anlageziele nicht erheblich beeinträchtigt werden. Eine gesonderte Prüfung der Einhaltung der Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist daher grundsätzlich nicht erforderlich.

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens dennoch bei ihren Investitionsentscheidungen die unter Abschnitt IV dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren dahingehend. Die dort gemachten Ausführungen gelten für sämtliche Investitionen des Immobilien-Sondervermögens und nicht nur für nachhaltige Investitionen.

Die Gesellschaft beachtet bei nachhaltigen Investitionen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Die vorbezeichneten Grundsätze werden sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet. Die Gesellschaft hat 2021 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren („**Principles for Responsible Investment**“ oder „**UN PRI**“) unterzeichnet und übt ihre Investitionstätigkeiten für das Immobilien-Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus. Die UN PRI und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen leiten sich von gemeinsamen Werten ab.

Als Mitglied des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agiert die Gesellschaft 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 Gesellschaft gehört, regelmäßig nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) eine entsprechende DNK-Erklärung.

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.

Durch die Berücksichtigung der Mindestschutzzvorgaben nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung wird ebenfalls sichergestellt, dass andere nachhaltige Anlageziele nicht erheblich beeinträchtigt werden

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Im Rahmen der übrigen Investitionen finden die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten keine Berücksichtigung.

III. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens sieht vor, fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt. Konkret hat die Gesellschaft für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens folgende ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale festgelegt:

- Ökologische Merkmale:
 - „Energieverbrauch/CO₂-Ausstoß“,
 - „Energieeinsparmaßnahmen“,
 - „Wasserverbrauch“,
 - „Abfallaufkommen“,
 - „Qualität der Gebäudehülle“,
 - „Landnutzung“ und
 - „Risikopotenzial (ökologisch)“.

- Soziale Merkmale:

Im Bereich „Soziales“ sind die Bereiche Gesundheit und Wohlergehen der Mieter/-innen für die Gesellschaft bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens von wesentlicher Bedeutung, weshalb sie die folgenden sozialen Kriterien¹ ausgewählt hat:

- „Barrierefreiheit“,
- „Gesundheit/Außenluftqualität“,

¹ Die Merkmale orientieren sich an den Zielen aus Art. 2 (17) der SFDR sowie an den sozialen Merkmalen, die sich aus dem BaFin-Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken vom 13.01.2020 ergeben.

- „Gesundheit/Innenraumlufthqualität“ und
- „Infrastruktur/Mobilität“.
- Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale:

Im Bereich der sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale berücksichtigt die Gesellschaft neben den vorstehend beschriebenen ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 SFDR bei ihren Investitionsentscheidungen darüber hinaus noch weitere, dem Wohnkomfort dienende Merkmale im Rahmen ihrer Anlagepolitik. Diese sollen die Grundlage dafür bilden, dass innerhalb der Gesellschaft bei Investitionsentscheidungen ein verantwortungsvoller Umgang mit der Schaffung eines zeitgemäßen Wohnkomforts angestrebt wird, weshalb sie die folgenden zusätzlichen Kriterien ausgewählt hat:

- „Akustischer Komfort“,
- „Visueller Komfort“,
- „Funktionaler Komfort“ und
- „Digitale Konnektivität & Infrastruktur“.

IV. Anlagestrategie

Die Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens sieht vor, dass im Rahmen des Ankaufs und der Bewirtschaftung der Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen Nachhaltigkeitsmerkmale aus den Bereichen Ökologie und Soziales berücksichtigt und gefördert werden und darüber hinaus nachhaltige Investitionen getätigt werden.

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt.

Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, die die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen.

Die Gesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die

Bekämpfung von Korruption und Bestechung (PAI) berücksichtigen (siehe nachfolgende Ausführungen hierzu).

Damit leistet die Gesellschaft entsprechend der Ziele des Pariser Übereinkommens der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) von 2015 einen Beitrag zur langfristigen Begrenzung der Erderwärmung.

Soweit eine Investition sowohl die Anforderungen der Art. 8-Anlagestrategie (d.h. die im Scoring abgebildeten sozialen, ökologischen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale nach der definierten Punktwertzurordnung) erfüllt, als auch die Voraussetzungen einer ökologisch nachhaltigen Investition i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung gegeben sind, erfolgt eine Anrechnung dieser Investition auf beide definierten Investitionsquoten.

Die im vorstehenden Abschnitten II und III dargestellten nachhaltigkeitsbezogene Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl im jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltezeit einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Dies kann im Ergebnis bedeuten, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die jeweils festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale sowie das nachhaltige Investitionsziel nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt und in der Folge die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu veräußern. Aufgrund der Ausgestaltung der Anlagestrategie ist es der Gesellschaft zudem u.U. nicht möglich, bestimmte Immobilien für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens zu erwerben, die die definierten Kriterien nicht erfüllen.

Berücksichtigung von PAI

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, 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 Nachhaltigkeitsfaktoren werden inhaltlich durch sogenannte Nachhaltigkeitsindikatoren ausgestaltet. Die Gesellschaft zieht für die Berücksichtigung der PAI auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren bei allen Investitionen für das Immobilien-Sondervermögen heran.

Sollten Daten (derzeit) noch nicht für alle Objekte des Immobilien-Sondervermögens im erforderlichen Umfang vorhanden sein, wird sich die Gesellschaft bemühen, diese Daten zu beschaffen. Die Gesellschaft ist bei der Datenbeschaffung vielfach jedoch auf die Mitwirkung Dritter (z.B. Mieter angewiesen), sodass eine Datenverfügbarkeit nicht stets gewährleistet werden kann.

Der Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens enthält weitergehende Informationen zu den PAI

a) fossile Brennstoffe

Im Rahmen des Nachhaltigkeitsindikators „fossile Brennstoffe“ werden nachhaltige Auswirkungen auf diesen Nachhaltigkeitsindikator anhand des Anteils der Investitionen in Immobilien, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden, gemessen.

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 oder sonstige Kleinlagermengen zum Eigenbedarf) ausgenommen.

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen (gewerbliche) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen). 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.

Für das Immobilien-Sondervermögen sollen keine Immobilien gehalten werden, welche negative Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator fossile Brennstoffe haben. Demnach sollen 0 % der Verkehrswerte der Immobilien in Immobilien investiert werden, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.

b) Energieeffizienz

Bei dem Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wird im Hinblick auf nachteilige Auswirkungen der Anteil der Investitionen in energieineffiziente Immobilien ermittelt.

Unter dem Anteil energieineffizienter Immobilien versteht die Gesellschaft solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von C oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben.

Zur Bestimmung dieses Indikators sind die Energieausweise der einzelnen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien.

Zur konkreten Berechnung dieses Indikators ermittelt die Gesellschaft im ersten Schritt die Summe der Verkehrswerte derjenigen Immobilien, welche als energieineffizient nach den o.g. Vorgaben einzugruppieren sind. Der so ermittelte Wert wird im zweiten Schritt durch die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens geteilt, die grundsätzlich in den Anwendungsbereich der nationalen Bestimmungen über den Energieausweis und Niedrigstenergiegebäudes fallen; aktuell wird davon ausgegangen, dass dieser Anwendungsbereich für sämtliche Immobilien des Immobilien-Sondervermögens gilt, sofern es sich nicht um unbebaute Grundstücke oder denkmalgeschützte Gebäude handelt.

Der Anteil von Investitionen, die als energieineffizient im vorgenannten Sinne einzustufen sind, soll – vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Gebäude in Deutschland aktuell nach der vorgenannten Definition als energieineffizient gilt – höchstens 70 % der Verkehrswerte der Immobilien des Immobilien-Sondervermögens betragen. Die Gesellschaft wird sich bemühen, den Anteil energieineffizienter Objekte im Portfolio des Immobilien-Sondervermögens weiter zu reduzieren.

c) Energieverbrauch

Für nachhaltige Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator „Energieverbrauch“ wird die Intensität des Energieverbrauchs der für das Immobilien-Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien in GWh/m² ermittelt.

Die Gesellschaft erfasst für das Immobilien-Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m², der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu erhobenen Wohn- und Nutzflächenangaben ergeben.

Der Energieverbrauch einer Immobilie ist stark von individuellen Gegebenheiten abhängig und kann grundsätzlich stark schwanken. Grund hierfür sind vor allem das Mieterverhalten, auf welches die Gesellschaft oft keinen oder nur sehr begrenzten Einfluss nehmen kann. Weiter können auch sich verändernde klimatische Bedingungen (z.B. ein überdurchschnittlich langer bzw. kalter Winter) zu einem erhöhten Energieverbrauch führen. Die Höhe des Energieverbrauchs einer Immobilie hängt regelmäßig vor allem von den Faktoren Mieterverhalten und klimatische Bedingungen ab. Die Gesellschaft wird sich daher bemühen, den Energieverbrauch für das Immobilienportfolio des Immobilien-Sondervermögens zu senken, indem sie beispielsweise die Mieter mit Energieeinsparmaßnahmen vertraut macht.

d) Abfall

Der Nachhaltigkeitsindikator „Abfall“ wird im Hinblick auf Abfallerzeugung im Betrieb geprüft. Zur Bewertung dieses Indikators ermittelt die Gesellschaft die Verkehrswerte der

Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind (Angabe in %).

Der Anteil an für das Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Immobilien umfassen, wobei sich die Gesellschaft bemühen wird, den Anteil an Immobilien im vorgenannten Sinne möglichst gering zu halten.

e) Biodiversität

Schließlich zieht die Gesellschaft den Nachhaltigkeitsindikator „Biodiversität“ heran, um nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu ermitteln. Hierbei wird der Grad der Verbauung anhand des Anteils der nicht begrünten Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen aller Immobilien ermittelt. Hierbei werden begrünte Bodenflächen sowie begrünte Flächen auf Dächern und an Fassaden positiv berücksichtigt.

Die Gesellschaft erfasst auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens Angaben zur Flächeninanspruchnahme, Biodiversität, zu den Versiegelungsgraden und zur Dach- und Fassadenbegrünung im Rahmen von Immobilieninvestments in Neubauten sowie im Bestand gehaltener Immobilien.

Für das Immobilien-Sondervermögen werden vielfach Immobilien in (inner-)städtischen Lagen gehalten, welche naturgemäß einen hohen bis sehr hohen Grad der Verbauung aufweisen. Das Vorhandensein von Grünflächen ist aus Sicht der Gesellschaft aber dennoch von Relevanz. Der Anteil nicht begrünter Fläche im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen soll daher nicht mehr als 70 % für das gesamte Portfolio des Immobilien-Sondervermögens betragen

V. Aufteilung der Investitionen

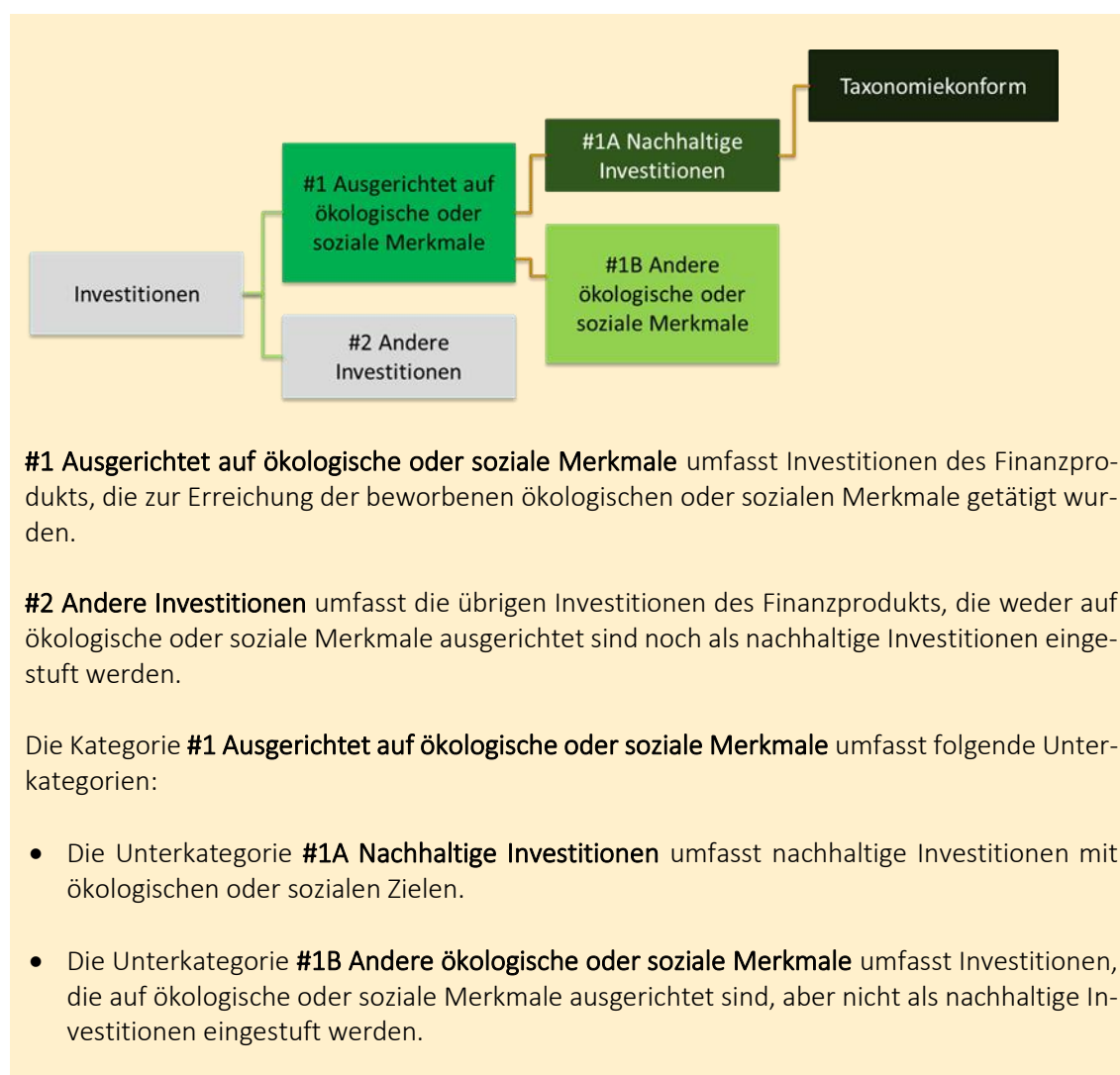
Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten sozialen und ökologischen Merkmale i.S.v. Art. 8 SFDR (vgl. nachfolgende Darstellung: *#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale*) erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-

Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Daneben müssen mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens die Anforderungen an nachhaltige Investitionen i.S.d. Art. 2(17) SFDR i.V.m. der Taxonomie-Verordnung erfüllen (vgl. nachfolgende Darstellung: *#1A nachhaltige Investitionen - Taxonomiekonform*). Investitionen in Immobilien, welche zwar die vorgenannten Anforderungen an die sozialen und ökologischen Merkmale i.S.v. Art. 8 SFDR erfüllen, nicht aber die Anforderungen an nachhaltige Investitionen, fallen unter „#1B Andere ökologische oder soziale Investitionen“ in der nachstehenden Grafik.

Investitionen, welche die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllen, sind in nachfolgender Grafik unter „#2 Andere Investitionen“ einzuordnen.



VI. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft hat ein individuell auf den Fonds und seine nachhaltigkeitsbezogenen Vorgaben und Merkmale ausgerichtetes Messkonzept erstellt und unter anderem im Verkaufsprospekt veröffentlicht (Scoring).

Auf dessen Grundlage erfolgt die direkte Messung, Überwachung und Dokumentation der Einhaltung der festgelegten, unter Ziff. III. dargestellten Merkmale.

In diesen Dokumentations-, Überwachungs- und Prüfungsprozess sind auf Seiten der WERTGRUND Immobilien AG neben dem Bereich Transaktion die Stabsstelle Nachhaltigkeit eingebunden.

Auf Seiten der Gesellschaft zeichnen die Geschäftsführung, das Portfoliomanagement, der Bereich Nachhaltigkeit sowie das Risikomanagement der Hansainvest (Auslagerungspartner) verantwortlich.

Dieser alle Fachbereiche umfassende Prozess garantiert die Einhaltung der gesteckten und festgelegten Ziele, sowie deren regelmäßige Kontrolle im Vier-Augen Prinzip.

Ferner garantiert er die Sicherstellung und Einhaltung aller Prüfungskriterien und Vorgaben beginnend im Immobilieninvestment-Prozess (separate externe ESG Ankauf-DD) sowie während der gesamten Haltedauer (ESG Quoten Controlling/3-monats Turnus mit jährlicher öffentlicher Dokumentation) der Immobilien.

Innerhalb der einzelnen Merkmale werden einzelne Kriterien untersucht und im Rahmen eines Punktesystems einzeln bewertet.

Im Rahmen des Immobilieninvestment-Prozesses berücksichtigt die Gesellschaft die unter Ziff. II. und III. dargestellten Kriterien im Rahmen einer Due Diligence unter Zugrundlegung der unter Ziff. VIII. dargestellten Datenquellen.

Die Übereinstimmung mit den festgelegten Merkmalen wird während der gesamten Haltedauer der Immobilien fortlaufend überwacht und nachvollziehbar rückwirkend dokumentiert.

Überwachung PAI:

Die Gesellschaft hat zudem 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 Gesellschaft seit dem 01.03.2022 ergänzend zur bzw. im Rahmen der Technischen Due Diligence regelmäßig

eine separate ESG Due Diligence („ESG DD“) durch. Dabei können u.a. die Themenbereiche Energie, Wasser, Abfall, Innenraum- und Außenraumqualität, natürliche Risiken & Resilienz, Mobilität, Digitalisierung im Hinblick auf die Ausstattung sowie die Qualität der Immobilie bewertet werden. 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.

VII. Methoden

Die unter dem Abschnitt III. „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ genannten, von der Gesellschaft festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale, sind in nachstehender Tabelle im Detail dargestellt und beschrieben, ihnen ist jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet. Jedes einzelne Merkmal wird hinsichtlich der in der nachstehenden Tabelle im Einzelnen aufgezeigten Kriterien grundsätzlich auf einer Skala von 0 – 3 (nachfolgend „Bewertungsstufen“) bewertet:

- Wenn ein Kriterium eines Merkmals nicht erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit null Punkten,
- Wenn ein Kriterium eines Merkmals geringfügig erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit einem Punkt,
- Wenn ein Kriterium eines Merkmals überwiegend erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit zwei Punkten und
- Wenn ein Kriterium eines Merkmals vollständig erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit drei Punkten.

Soweit in einzelnen Ausnahmefällen weniger Bewertungsstufen zur Verfügung stehen, wird in nachstehender Tabelle explizit innerhalb des jeweiligen Kriteriums darauf hingewiesen. Die verschiedenen, in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Kriterien der ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale werden in einem zweiten Schritt zusätzlich mit einem entsprechenden Faktor (siehe Angaben in den Tabellen) von 1 – 3 gewichtet („**Scoring**“). Die Gesamtgewichtung aus vergebenen Punkten im Rahmen der Bewertung und dem jeweils anzuwendenden Faktor ist der nachfolgenden Tabelle als Prozentangabe zu entnehmen.

Der Katalog nachfolgend dargestellter Merkmale kann von der Gesellschaft jederzeit an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

a) Scoring soziale Merkmale

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
Soziale Merkmale		30,8%	
Barrierefreiheit	Barrierefreiheit	3	6,6
	Rollstuhlgerechte Nutzung des Gebäudes	2	4,4
	Aufzugvorhandensein	1	2,2
Gesundheit/ Außenluftqualität	Risikopotenziale durch Luftbelastungen (auf Basis amtlicher Erhebungen)	1	2,2
Gesundheit/ Innenraumlufthqualität	Be- und Entlüftung	1	2,2
Infrastruktur/Mobilität	Erreichbarkeit des ÖPNV	3	6,6
	Elektroladestationen Pkw	2	4,4
	Maßnahmen zur Förderung der Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel	1	2,2
Summe		14	30,8

b) Scoring ökologische Merkmale

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
Ökologische Merkmale		45,0%	
Energieverbrauch / CO₂-Ausstoß			
	Wärmeverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung	2	4,286
	Einsatz erneuerbarer Energien (Wärme / Kühlung)	1	2,143
	Einsatz erneuerbarer Energien am jeweiligen Stromtarif für	1	2,143

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
Energieeinsparmaßnahmen	Allgemeinflächen (gemäß Tarifvereinbarung) ²	3	6,429
	CO ₂ -Ausstoß (Wärme / Kühlung)		
	realisiertes Einsparpotenzial Strom (Allgemeinflächen)	1	2,143
	Realisiertes Einsparpotential Heizung / Kühlung (Gesamtgebäude)	1	2,143
	Gebäudeausführung nach Bundesrechtsverordnung	1	2,143
Wasserverbrauch	Wasserverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung	2	4,286
Abfallaufkommen	Nutzung von Mülltrenneinrichtungen	2	4,286
Qualität der Gebäudehülle	Ökologische Qualität der Gebäudehülle	1	2,143
Landnutzung	Flächenversiegelung	3	6,429
	Dach-/ Fassadenbegrünung	2	4,286
Risikopotential (ökologisch)	Risikopotential - Elementarschäden	1	2,143
Summe		21	45

c) Scoring sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale		24,2%	
Akustischer Komfort			
	Lärminintensität außen	1	2,2
	Lärmschutzkonzepte für Innen	2	4,4

² Bei diesem Kriterium stehen nur 2 Bewertungsstufen zur Bewertung zur Verfügung.

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
Visueller Komfort	Sichtverbindung nach außen i.V.m. Fähigkeit der Gebäudehülle für solare Energienutzung	1	2,2
	Verfügbarkeit von Tageslicht	2	4,4
	Blend-/Sonnenschutz (Außen-seite)	1	2,2
Funktionaler Komfort	Fahrradabstellmöglichkeiten	2	4,4
	Elektrostationen Fahrrad	1	2,2
Digitale Konnektivität & Infrastruktur			
	Glasfasernetz	1	2,2
	Digitale Konnektivität und Gebäude- und Nachbarschafts-Infrastruktur ³	(1)	(2,2)
Summe		11	24,2

Messkonzept soziale, ökologische und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale (Scoring)

Das vorgenannte Bewertungssystem (Scoring) enthält eine Auflistung der einzelnen sozialen, ökologischen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale. Diese konkretisieren die Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens. Innerhalb der einzelnen Merkmale werden die folgenden Kriterien untersucht und im Rahmen des Punktesystems einzeln bewertet. Den Bewertungen liegen jeweils, soweit auf externe Einflussfaktoren und Kenntnisse Bezug genommen werden (kann), als Quellen öffentlich zugängliche Auswertungen und Veröffentlichungen sowie Kartenmaterialien – insbesondere von staatlichen Einrichtungen und/oder Bundesbehörden sowie Rückversicherungsunternehmen – zugrunde.

a) Soziale Merkmale

Ziel der Gesellschaft ist zum einen die Förderung der Entwicklung von nachhaltigen Städten und Gemeinden. Zum anderen spielen für die Gesellschaft die Bereiche Gesundheit und Wohlergehen ihrer Mieter/-innen eine große Rolle. Diese Ziele verfolgt die Gesellschaft konkret durch objektbezogene Maßnahmen, die nachfolgende soziale Merkmale abbilden.

³ Hierbei handelt es sich um ein Merkmal, für das sog. „Bonuspunkte“ vergeben werden können.

Barrierefreiheit

- **Barrierefreiheit**

Definition Barrierefreiheit gem. der DIN-18040 sowie entsprechende Kennzeichnung in Planunterlagen

schlecht: kein barrierefreier Zugang bzw. keine barrierefreie Nutzung der Wohnungen

mittelmäßig: barrierefreier Zugang über einen Haupt-/ Nebeneingang möglich, nur teilweise barrierefreie Wohnungen vorhanden

gut: teilweise visuelle, sensorische, motorische Barrierefreiheit in Allgemeinflächen und Wohnungen

sehr gut: gebäudeweite visuelle, sensorische, motorische Barrierefreiheit

- **Rollstuhlgerechte Nutzung des Gebäudes**

Definition Barrierefreiheit gem. der DIN-18040 sowie entsprechende Kennzeichnung in Planunterlagen

schlecht: kein rollstuhlgerechter Zugang bzw. keine rollstuhlgerechte Nutzung der Wohnungen

mittelmäßig: rollstuhlgerechter Zugang über Haupt-/Nebeneingang möglich, nur teilweise barrierefreie Wohnungen vorhanden

gut: teilweise Bewegungs-/Begegnungsflächen, Durchgangsbreiten vorhanden, rollstuhlgerechter Fahrstuhl und min. ein rollstuhlgerechtes WC

sehr gut: umfängliche rollstuhlgerechte Gebäudenutzung, ausreichende Bewegungsflächen/Begegnungsfläche, Durchgangsbreiten, mehrere rollstuhlgerechte Fahrstühle und Sanitäreinrichtungen

- **Aufzugvorhandensein**

schlecht: kein Aufzug vorhanden und kein Einbau möglich

mittelmäßig: kein Aufzug vorhanden, aber Einbau innerhalb der nächsten 3 Jahre vorgesehen oder veralteter Aufzug/ Aufzugstechnik (Aufzugshaupttechnik über 30 Jahre

gut: Aufzug vorhanden und für gewöhnliche Nutzung ausreichend

sehr gut: Aufzug (unter Beachtung der DIN-18040 Rollstuhlnutzung) vorhanden, alle Etagen/Gebäudebereiche befahrbar und für außergewöhnliche Nutzung konzipiert

Gesundheit / Außenluftqualität

- **Risikopotentiale durch Luftbelastungen (auf Basis amtlicher Erhebungen)**

Beeinträchtigungen der Luftqualität, Feinstaub-Belastungen in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ gem. Grenzwerten (Richtlinie 2008/50/EG, 39. BImSchV), Veröffentlichungen des Umweltbundesamtes für nächstgelegene Station oder vergleichbare regionale Erhebungen auf städtischen oder länderspezifischen Amtsseiten

hoch: hohe Feinstaub-Belastungen, Kohlekraftwerk im Radius von 20 km ($> 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ - Grenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit)

mittelmäßig: mittelmäßige Feinstaub-Belastungen ($> 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ - untere Beurteilungsschwelle)

gering: geringe Feinstaub-Belastungen ($< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

keine: keine Feinstaub-Belastung

Gesundheit / Innenraumluftqualität

- **Be- und Entlüftung**

Schlecht: künstliche Belüftung

mittelmäßig: Belüftung teilweise individuell regulierbar (z.B. innenliegende Bäder/Toilette oder Sicherheits-Fenster-Beschläge, welche das vollständige Öffnen verhindern - ohne kontrollierte Wohnraumlüftung)

gut: Belüftung durch Fenster (in allen Wohnräumen inkl. Bad) individuell regulierbar (Ausnahme: eine Gästetoilette oder Zweit-Toilette darf innenliegend sein)

sehr gut: innovative Belüftung, d.h. kontrollierte Wohnraumlüftung (der gesamten Wohnung mit Wärmerückgewinnung)

Infrastruktur / Mobilität

- **Erreichbarkeit des ÖPNV**

Allgemeine Erreichbarkeit zu bewerten anhand tatsächlich zu laufendem Fußweg vom weitest entfernten Hauseingang des zu bewertenden Gebäudes / Grundstücks zur nächst gelegenen ÖPNV-Haltestelle

Sehr gut: bis 400 Meter

gut: bis 800 Meter

mittelmäßig: bis 1.000 Meter

schlecht: ab 1.001 Meter

- **Elektroladestationen PKW**

nicht vorhanden: nicht vorhanden und Einbau nicht möglich

Einbau möglich und geplant: Einbau/Nachrüstungsmöglichkeiten in den nächsten 3 Jahren geplant

vorhanden: Ladestationen vorhanden, Betreibermodell und Anzahl der Ladestationen bekannt

in ausreichender Anzahl vorhanden: elektrisches Aufladen mehrerer Fahrzeuge möglich (ab 10 % der Parkplätze), Kapazität / Infrastruktur der Ladestationen ausreichend und zukünftig weiter ausbaufähig

- **Maßnahmen zur Förderung der Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel**

Angebote aus den Bereichen Fahrradleihmöglichkeiten (im Umkreis von 400m), Carsharing (im Umkreis von 600m), E-Roller & Scooter (im Umkreis von 200m)

nicht vorhanden: keine öffentlichen Angebote aus den oben genannten Bereichen im Stadtgebiet bzw. Stadtbezirk vorhanden

teilweise vorhanden: ein bis mehrere öffentlich zugängliche Angebote aus den oben genannten Bereichen sind vorhanden, aber nicht in den oben genannten Umkreisen erreichbar

vorhanden: bis mehrere öffentlich zugängliche Angebote aus den obengenannten Bereichen und jeweiligen Umkreisen sind vorhanden

innovativ: über App-Anwendungen oder lokale Bildschirme Darstellung der ÖPNV-Verkehrsmittel und Sharing-Angebote im eigenen Objekt

b) Ökologische Merkmale

Daneben ist die Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz Ziel der Gesellschaft. Konkret verfolgt die Gesellschaft dieses Ziel durch Investitionen in Immobilien, die nachfolgende ökologische Merkmale berücksichtigen:

Energieverbrauch / CO₂-Ausstoß

- **Wärmeverbrauch gem. Vorjahresabrechnung**

Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, ohne Berücksichtigung des Strom(kosten)anteils für den Heiz- und Kühlgerätebetrieb gem.

Verbrauchsabrechnung des Energieversorgers oder Contracting-Betreibers für das Vorjahr; Gesamtenergiebedarf des Gebäudes wird über alle Flächen von Wohn- und Gewerbeeinheiten ermittelt, Gliederung gem. Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude.

schlecht: > 160 kWh/(m²a) / Klassen G und H aufwärts (orange, rot)

mittelmäßig: 160 kWh/(m²a) / Klassen G und H aufwärts (orange, rot)

gut: 50 bis unter 100 kWh/(m²a) / Klassen B und C (hellgrün)

sehr gut: unter 50 kWh/(m²a) / Klasse A+ (dunkelgrün) und Klasse A (grün)

- **Einsatz erneuerbarer Energien (Wärme / Kühlung)**

Anteil der Nutzung von Erneuerbaren Energien (Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, Geothermie und Wasserkraft) im Bereich der Wärme und Kühlung

Keine Nutzung: Verwendung von fossilen Brennstoffen, nicht erneuerbaren Energien gem. Definition des Umweltbundesamtes sowie zu geringen Anteilen gem. den Mindestanforderungen für die Beheizung und Kühlung von Gebäuden

Geringer Anteil: Einhaltung der Mindestanforderungen im Rahmen der Gebäudeerrichtung gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 §§ 35 ff. als Grenzwerte für alle Gebäudeklassen (explizit Anwendung der Ansätze auch für Bestandsgebäude)

Mittelmäßiger Anteil: Die Mindestanforderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 §§ 35 ff. werden zu jeweils 50 % überschritten)

Hoher Anteil: Die Beheizung und Kühlung von Gebäuden erfolgen zu 100 % aus erneuerbaren Energien

- **Einsatz erneuerbarer Energien am jeweiligen Stromtarif für Allgemeinflächen (gem. Tarifvereinbarung)**

Einsatz erneuerbarer Energien an der Allgemeinstromversorgung des Gebäudes

Keine Nutzung: kein Ökostromtarif / Tarif mit weniger als 100 % zugesicherte erneuerbare Energien

Hoher Anteil: Vertraglich vereinbarter Ökostromtarif, mit 100 % Einsatz erneuerbarer Energien (lt. Vertragsdokumentation ist auch die Abgeltung über Zertifikate durch den jeweiligen Stromanbieter möglich)

- **CO₂-Ausstoß (Wärme / Kühlung)**

CO₂-Wert in kg/m²a der zentralen Wärmeerzeugung (ohne Berücksichtigung anteiliger durch den Strombetrieb verursachter CO₂-Belastungen)

schlecht: $\geq 20 \text{ kg CO}_2/(\text{m}^2\text{a})$

mittelmäßig: $< 20 \text{ kg CO}_2/(\text{m}^2\text{a})$

gut: $< 15 \text{ kg CO}_2/(\text{m}^2\text{a})$

sehr gut: $< 10 \text{ kg CO}_2/(\text{m}^2\text{a})$

Energieeinsparmaßnahmen

- **Realisiertes Einsparpotential Strom (Allgemeinflächen)**

gering: nutzergesteuerte Beleuchtung

mittelmäßig: überwiegend nutzergesteuerte Beleuchtung, es sind z.B. einzelne Schalter mit einer sog. Timer-Funktion vorhanden

hoch: Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dämmerungssensoren, teilweise Einsatz von LED-Beleuchtung (zwingend teilweise LED Beleuchtung und mind. 1 weiterer Aspekt müssen erfüllt sein)

technisch fortgeschritten: Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dämmerungssensoren, gebäudeweit LED-Beleuchtung (zwingend gebäudeweite LED-Beleuchtung und mind. 1 Aspekt müssen erfüllt sein)

- **Realisiertes Einsparpotential Heizung / Kühlung (Gesamtgebäude)**

gering: nutzergesteuerte Heizung/Kühlung

mittelmäßig: überwiegend nutzergesteuerte Heizung / Kühlung (Nachtabenkung muss vorhanden sein)

hoch: Digitale Thermostate mit Zeitsteuerung

innovativ: Smarte Thermostate mit intelligenter Fenster-Offen-Erkennung, digitale Heizungsregulierung bzw. raumtemperaturgesteuerte Heizungsregulierung (Wohnungsweise wg. Mietwohnungsbau)

- **Gebäudeausführung nach Bundesrechtsverordnung**

WärmeSchuV

EnEV 2007/2009

EnEV 2014/2016

GEG 2020: gesetzlicher Neubaustandard für Wohngebäude 75 % Primärenergiebedarf Referenzgebäude GEG, KfW Förderstufen nehmen ebenfalls Bezug auf das Referenzgebäude nach GEG, z.B. darf der KfW-55-Standard nur 55 % des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes aufweisen (Gültigkeit für KfW-Anträge ab dem 01.11.2020)

Wasserverbrauch

- **Wasserverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung**

Angaben zum Wasserverbrauch (lt. Abrechnungsunterlagen des Vorjahres) in Kubikmeter pro Quadratmeter und Jahr ($\text{m}^3/\text{m}^2\text{a}$)

gering: $< 1,0\text{m}^3$

gut: $< 1,25\text{ m}^3$

mittelmäßig: $\leq 1,5\text{ m}^3$

hoch: $\geq 1,5\text{ m}^3$

Abfallaufkommen

- **Nutzung von Mülltrennungseinrichtungen**

Keine gesonderte Mülltrennung

Normale Mülltrennung: Standardeinrichtungen zum Müllsammeln und -trennen gem. den kommunalen Vorgaben mit farblicher Kennzeichnung (eindeutig in Farbe, Beschriftung, Piktogramm)

gebäudeweite Mülltrennung: zentrale abschließbare Müllstellplätze mit Schutz vor Fremdbefüllung (mind. Restmülltonne), es bestehen Wegekonzepte für Entsorgungsbetriebe bei Projektentwicklungen / Quartiersentwicklungen, es sind sofern baulich erforderlich separate Brandschutzkonzepte für den Müllplatz vorhanden, zwingend zusätzliches Abfallmanagement mit Standplatzbewirtschaftung (z.B. durch externe Dienstleister, Nachsortierung der Abfälle)

umfangreiche Mülltrennung in allen Wohnbereichen: Erstellung einer Abfallbilanz, Optimierung und Anpassung der Fassungsvermögen (dauerhafte Einrichtung) sowie Entsorgungswege, es sind Unterflur-Müllsysteme vorhanden, es gibt Maßnahmen gegen Geruchsausbreitung / Immissionen, es erfolgt zwingend eine gewichtsabhängige Abrechnung

Qualität der Gebäudehülle

- **Ökologische Qualität der Gebäudehülle**

Verwendung (ökologischer) Dämmmaterialien aus synthetischen Materialien

nicht vorhanden: Dämmmaterialien aus synthetischen Materialien

teilweise vorhanden: Dämmmaterialien aus mineralischen Materialien

vorhanden: Dämmmaterialien aus organischen Materialien

innovativ: ausschließlich Verwendung alternativer, ökologisch zertifizierter Baustoffe

Landnutzung

- **Flächenversiegelung**

Anteil der unbegrünten Fläche inkl. Dächern, Terrassen und Mauern (d.h. Anteil versiegelter Fläche):

> 90%

>= 70-90%

>= 50-70%

< 50%

- **Dach- und Fassadenbegrünung**

nicht vorhanden: Flachdach ohne Dachbegrünung, Satteldach ohne Begrünungsmöglichkeit (auf Grundlage baurechtlicher Anforderungen)

teilweise vorhanden: Flachdach mit teilweiser Dachbegrünung z.B. auf Grund technischer Einrichtungen (mind. 50 % der Dachfläche)

vorhanden: Extensive Dachbegrünung (z.B. mit Moosen, Sukkulenten und Gräsern) vorhanden (auf mind. 90 % der Dachfläche)

innovativ: Intensive Dachbegrünung (z.B. mit mehrjährigen Stauden und Gehölzen) auf mind. 90 % der Dachflächen bzw. Begrünung von Satteldächern

Risikopotential (ökologisch)

- **Risikopotential - Elementarschäden**

Unwetterrisiko mit Sturm / Hagel, Erdbeben- und/ oder Hochwasserrisiko sowie Waldbrände (gem. Location Risk Intelligence Plattform) und Meeresspiegelanstieg (gem. Climate Central)

Extrem hoch

Hoch

mittel

niedrig (Standard)

c) **Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale**

Ferner verfolgt Gesellschaft das Ziel, im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmenspolitik neben den vorgenannten ökologischen und sozialen Merkmalen auch sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale bei Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen, im Einzelnen.

Akustischer Komfort

- **Lärmintensität außen:**

Entstehen von Beeinträchtigungen insbesondere durch Bundes-, Haupt und Landstraßen sowie Autobahnen oder Schienenwege?

hoch: Umweltgeräusche störend/ deutlich hörbar (z.B. Lärmbelastung über 75 db(A))

mittelmäßig: Umweltlärm hörbar (z.B. Lärmbelastung über 55 db(A))

gering: keine Beeinträchtigung durch Umweltlärm (keine Ausweisung einer Lärmbelastung, keine Bundes-/Haupt- und Landstraße außerhalb und innerhalb von Ballungsräumen)

keine: Umweltlärm nicht vorhanden

- **Lärmschutzkonzepte für Innen:**

Auswirkungen durch Lärmbelastungen (vgl. Lärmintensität außen) in den Wohn- und Schlafräumen gem. den Richtwerten von maximal 25 dB in Schlafzimmern und max. 35 dB in Wohnzimmern

hoch: Umweltgeräusche bei einer Lärmbelastung über 75dB vorhanden bzw. Lage an Haupt-/Bundesstraßen mit bis zu ca. 6.000 Kfz pro Stunde, Lärmkonzept wird in den nächsten 3

Jahren durch den Einbau von Schallschutzfenstern der entsprechenden Schutzklasse oder durch die Nachrüstung von Rollläden umgesetzt

mittelmäßig: Umweltgeräusche bei einer Lärmbelastung über 55 dB vorhanden bzw. Lage an Hauptstraßen mit bis zu ca. 3.000 Kfz pro Stunde, Lärmkonzept wird in den nächsten 3 Jahren durch den Einbau von Schallschutzfenstern der entsprechenden Schutzklasse (3 / 4) oder durch die Nachrüstung von Rollläden umgesetzt

gering: Umweltgeräusche bei einer Lärmbelastung über 55 dB vorhanden, Lärmkonzept für die Wohn- und Schlafräume vorhanden (z.B. eingebaute Schallschutzfenster der Klasse 4 und 5 bzw. Lage an Hauptstraßen mit bis zu ca. 3.000 Kfz pro Stunde)

keine: kein Umweltlärm vorhanden (vgl. Lärmintensität außen), kein Lärmschutzkonzept erforderlich (z.B. Lage an Nebenstraßen mit bis zu ca. 200 Kfz pro Stunde)

Visueller Komfort

- **Sichtverbindung nach außen i.V.m. Fähigkeit der Gebäudehülle für solare Energienutzung**

Sichtverbindungen nach außen sowie Verschattungssituationen, auch im Hinblick auf Nutzung von Solarenergie

gering: verbaute Aussicht sowie deutliche Verschattung des Gebäudes sowie aller Wohnräume

mittelmäßig: teils unverbaute Aussicht sowie teilweise Verschattung der Gebäudedachflächen

gut: unverbaute Aussicht sowie nur Sonnenstands bedingte Verschattung der Gebäudedach- und -fassadenflächen

innovativ: Aussichten auf Grünflächen, Parks, etc. sowie sehr geringe Sonnenstands bedingte Verschattung des Gebäudes und keine Verschattung der Gebäudedachflächen

- **Verfügbarkeit von Tageslicht**

gering: überwiegend kleine Fenster in den Wohnräumen

mittelmäßig: ausreichend große Fenster vorhanden, bis auf Terrassen- und Balkontüren keine bodentiefe Fenstereinheiten

gut: neben Terrassen- und Balkontüren mind. 1 weiteres bodentiefes Fenster, helle Wohnungen

innovativ: viel Tageslicht in nahezu allen Räumen, z.B. durch überwiegend bodentiefe Fenster (als Ausnahme z.B. Bad- und Küchenräume ohne bodentiefe Fenstereinheiten)

- **Blend-/Sonnenschutz (Außenseite)**

schlecht: kein Blend-/Sonnenschutz an der Gebäudeaußenseite vorhanden sowie keine natürliche/bauliche Beschattung vorhanden

mittelmäßig: manuell bedienbarer Blend-/Sonnenschutz oder natürliche/bauliche Beschattung vorhanden

gut: elektrisch bedienbarer Blend-/Sonnenschutz mit weiterem Sicherheitsfaktor z.B. bei Einbruch

sehr gut: intelligenter/automatischer Blend-/Sonnenschutz oder innovative Glastechnik (Thermopane-Fenster), welche einen Sonnenschutz nicht erforderlich macht

Funktionaler Komfort

- **Fahrradabstellmöglichkeiten**

nicht vorhanden: keine Fahrradabstellmöglichkeiten

teilw. vorhanden: vereinzelt Abstellmöglichkeiten

vorhanden: mind. ein Fahrradabstellplatz pro Wohnung vorhanden, u.a. zwingend überdachte Abstellmöglichkeiten (50 % der Abstellplätze)

innovativ: ausreichend überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten (mehr als 50 % der Fahrradabstellplätze bei mind. 1 Stellplatz pro Wohnung), Zusatzangebote, z.B. Ladestationen E-Bike, Stellplätze für Lastenfahrräder

- **Elektroladestationen Fahrrad**

nicht vorhanden: nicht vorhanden und Einbau nicht möglich

Einbau möglich und geplant: Einbau/Nachrüstmöglichkeit gegeben und innerhalb von 3 Jahren geplant

vorhanden: Ladestationen (Steckdosen am Fahrradabstellplatz) vorhanden (Anzahl unter 10 % der maximal möglichen Stellplätze)

in ausreichender Anzahl vorhanden: elektrisches Aufladen mehrerer Fahrräder möglich (ab 10 % der Stellplatzeinheiten)

Digitale Konnektivität und Infrastruktur

- **Glasfasernetz**

nicht vorhanden: kein Glasfasernetz-Anschluss in der Wohnung oder am Grundstück vorhanden

mittelmäßig: Glasfaser-Anschluss am Grundstück vorhanden

gut: Glasfasernetz-Anschluss oder vergleichbar (z.B. Cat7-Kabel) in der Wohnung vorhanden

hoch/ sehr gut: Glasfasernetz-Anschluss mehrerer Anbieter in der Wohnung vorhanden

Bonuspunkte aus den (innovativen) Bereichen der digitalen Konnektivität und Gebäude- und Nachbarschaftsinfrastruktur

Die Bonuspunkte werden nicht mit "Bewertungsstufen" gewichtet, sondern für jeden erfüllten Aspekt sind 0,5 Punkte anzurechnen. Insgesamt können maximal 3 Bonuspunkte vergeben werden.

- **aus dem Themenbereich Sozialangebote / Mieter-Incentivierung:**

Quartiersapp und Nachbarschaftsverantwortung, Nachbarschafts-Hub

Mobix-Token / Incentivierung unserer Mieter/-innen im Rahmen der Nutzung von Mobilitätskonzepten

- **aus dem Themenbereich Dienstleistungsangebote:**

Paketfachanlage am Objekt

Einzugsbereich von Lebensmittel-Lieferdiensten d.h. Vollsortiment auf Abruf

- **aus dem Themenbereich Gebäudesteuerung:**

Digitale Schließsysteme / Elektronisches Türschloss

Intratone / digitales "Schwarzes Brett" im Hauseingang

VIII. Datenquellen und -verarbeitung

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der vorstehend dargestellten Anlagestrategie dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Dazu zählen bspw. die folgenden aufgezählten Datenquellen (Auszug):

- Verträge zur Bauausführung, Projektsteuerung und zum Projektcontrolling
- Gebäudebezogene Dienstleistungsverträge
- Gebäudebezogene Ver- und Entsorgungsverträge
- Gebäudebezogene technische Unterlagen (inkl. Planunterlagen)
- Technische Gutachten
- jährliche Abrechnungsunterlagen der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Technische Datenblätter und Berechnungen zur Beurteilung der Effizienz von Wärmeerzeugungsanlagen der jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. von diesem beauftragten technischen Berater
- öffentlich zugängliche Auswertungen und Veröffentlichungen sowie Kartenmaterialien – insbesondere von staatlichen Einrichtungen und/oder Bundesbehörden sowie Rückversicherungsunternehmen
- Energieausweise

Die Datenerhebung erfolgt auf Basis eigener Rechercheergebnisse von Mitarbeitern/-innen der Gesellschaft inkl. aller Auslagerungspartner und partiell in Zusammenarbeit mit unabhängigen externen Dienstleistern. Es wird insofern auf eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen zurückgegriffen.

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen. Es kann insofern nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind, z.B. weil sie auf unzutreffenden Annahmen beruhen.

Sofern die für die Umsetzung der Strategie erforderlichen Daten nicht vorliegen und auch nicht beschafft werden können (etwa weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Sollten nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

IX. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für die Bewertung des Grades der ökologischen und/oder sozialen und/oder der sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmalen und/oder der Voraussetzungen für die nachhaltigen Investitionen erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden voraussichtlich nur einen geringen Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien betreffen, sodass diese voraussichtlich auf die Investitionsquote von mindestens 30 % des Gesamtwerts aller Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbeurteilung zu mehr als 50 % erfüllen, bzw. auf die Mindestquote für nachhaltige Investitionen nur einen geringen Einfluss haben werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Objekte unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken.

X. Sorgfaltspflicht

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte durch externe Dienstleister geprüft. Die von der Gesellschaft mit der Durchführung der separaten **ESG-DD beauftragten externen Dienstleister** prüfen die jeweilige Immobilie hinsichtlich nachhaltigkeitsbezogener Aspekte und Erfüllung der ESG-Strategie gemäß den Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens. Die externen Dienstleister werden sorgsam von der Gesellschaft ausgewählt; vielfach besteht bereits eine langjährige Zusammenarbeit mit den externen Dienstleistern. Darüber hinaus ist die Gesellschaft bestrebt, unterschiedliche externe Dienstleister auszuwählen, um die Qualität und Objektivität der Dienstleister sicherzustellen.

Die Gesellschaft führt bei jedem Objekt das vorstehend erläuterte Scoring durch, wobei die Gesellschaft stets das Vier-Augen-Prinzip anwendet.

Während der Haltedauer werden Immobilien regelmäßig (spätestens einmal jährlich) von der Gesellschaft anhand des Scorings bewertet. Diese Prüfungen werden ebenfalls im Wege des Vier-Augenprinzips durchgeführt und samt Nachweisen zu den herangezogenen Daten dokumentiert. Ggfs. werden die entsprechenden Dokumentationen nebst Nachweisen auch dem Abschlussprüfer zur Verfügung gestellt.

XI. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie⁴, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

Die Gesellschaft hat 2021 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (UN PRI) unterzeichnet. Als Mitglied des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agiert die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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.

⁴ Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.