# Anhang
# Stand: 1. September 2023

**Vorvertragliche 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**

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.

**Name des Produkts:** WERTGRUND WohnSelect D
**Unternehmenskennung (LEI-Code):** 529900UBARQX8S3FJV22

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

●● ☐ Ja ●● ☒ Nein

- ☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen 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 wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __ %
- ☒ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale** beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 10 % 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 EUTaxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - ☐ mit einem sozialen Ziel
- ☐ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

## Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Das Sondervermögen hat sich im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie 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 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 Sondervermögens folgende ökologische und soziale Merkmale festgelegt:

- Ökologische Merkmale:

  - „Energieverbrauch/$CO_2$-Ausstoß“,
  - „Energieeinsparmaßnahmen“,
  - „Wasserverbrauch“,
  - „Abfallaufkommen“,
  - „Qualität der Gebäudehülle“,
  - „Landnutzung“ und
  - „Risikopotenzial (ökologisch)“.

- Soziale Merkmale:

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

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

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

### *Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?*

**1. Soziale, ökologische und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale innerhalb der Anlagestrategie des Sondervermögens**

Die unter vorstehendem Abschnitt 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/ Innenraumluftqualität** | | | |
| | 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 / $CO_2$-Ausstoß** | | | |
| | Wärmeverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung | 2 | 4,286 |
| | Einsatz erneuerbarer Energien (Wärme / Kühlung) | 2 | 2,143 |
| | Einsatz erneuerbarer Energien am jeweiligen Stromtarif für Allgemeinflächen (gemäß Tarifvereinbarung) [10] | 1 | 2,143 |
| | $CO_2$ -Ausstoß (Wärme / Kühlung) | 3 | 6,429 |
| **Energieeinsparmaßnahmen** | | | |
| | realisiertes Einsparpotenzial Strom (Allgemeinflächen) | 1 | 2,143 |
| | realisiertes Einsparpotential Heizung / Kühlung | 1 | 2,143 |
| | Gebäudeausführung nach Bundesrechtsverordnung | 1 | 2,143 |
| **Wasserverbrauch** | | | |
| | Wasserverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung | 2 | 4,286 |
| **Abfallaufkommen** | | | |
| | Nutzung von Mülltrennungseinrichtungen | 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** |

[10] Bei diesem Kriterium stehen nur 2 Bewertungsstufen zur Bewertung zur Verfügung.

### a) Scoring sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale

| Kategorisierung | Kriterium | Faktor | Gewichtung in % |
|---|---|---|---|
| **Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale** | | **24,2 %** | |
| **Akustischer Komfort** | | | |
| | Lärmintensität außen | 1 | 2,2 |
| | Lärmschutzkonzepte für Innen | 2 | 4,4 |
| **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 (Außenseite) | 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 [11] | (1) | (2,2) |
| **Summe** | | **11** | **24,2** |

## 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 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 eine große Rolle. Diese Ziele verfolgt die Gesellschaft konkret durch objektbezogene Maßnahmen, die nachfolgende soziale Merkmale abbilden.

[11] 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 mind. 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/ Aufzugtechnik (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 µg/m³ gem. Grenzwerten (Richtlinie 2008/50/EG, 39. BImSchV), Veröffentlichungen des Umweltbundesamtes für nächstgelegene Station oder vergleichbare regionale Erhebungen auf städtischen oder landesspezifischen Amtsseiten

- **hoch:** hohe Feinstaub-Belastungen, Kohlekraftwerk im Radius von 20 km (> 40 µg/m³ – Grenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit)
- **mittelmäßig:** mittelmäßige Feinstaub-Belastungen (> 20 µg/m³ – untere Beurteilungsschwelle)
- **gering:** geringe Feinstaub-Belastungen (<20 µg/m³)
- **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:** keine Ladestation 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:** es sind 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:** ein 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/($m^2$a) / Klassen G und H aufwärts (orange, rot)
- **mittelmäßig:** 160 kWh/($m^2$a) / Klassen G und H aufwärts (orange, rot)
- **gut:** 50 bis unter 100 kWh/($m^2$a) / Klassen B und C (hellgrün)
- **sehr gut:** unter 50 kWh/($m^2$a) / 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)

- $CO_2$-Ausstoß (Wärme / Kühlung)

$CO_2$-Wert in kg/m²a der zentralen Wärmeerzeugung (ohne Berücksichtigung anteiliger durch den Strombetrieb verursachter CO2-Belastungen)

- **schlecht:** ≥ 20 kg $CO_2/(m^2a)$
- **mittelmäßig:** < 20 kg $CO_2/(m^2a)$
- **gut:** < 15 kg $CO_2/(m^2a)$
- **sehr gut:** < 10 kg $CO_2/(m^2a)$

## 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 (Nachtabsenkung 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 ($m^3/m^2a$)

- **gering:** < 1,0$m^3$
- **gut:** < 1,25 $m^3$
- **mittelmäßig:** ≤ 1,5 $m^3$
- **hoch:** ≥ 1,5 $m^3$

## 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 nicht begrünten 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. aufgrund 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) vorhanden (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 Kraftfahrzeugen 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 Kraftfahrzeugen 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 Kraftfahrzeugen pro Stunde)
- **keine:** kein Umweltlärm vorhanden (vgl. Lärmintensität außen), kein Lärmschutzkonzept erforderlich (z. B. Lage an Nebenstraßen mit bis zu ca. 200 Kraftfahrzeugen 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 Gebäude-dach- 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 vorhanden
- **teilw. vorhanden:** vereinzelt Abstellmöglichkeiten vorhanden
- **vorhanden:** mind. ein Fahrradabstellplatz pro Wohnung vorhanden, u. a. zwingend überdachte Abstellmöglichkeiten (50 % der Abstellplätze)
- **innovativ:** ausreichend überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden (mehr als 50 % der Fahrradabstellplätze bei mind. 1 Stellplatz pro Wohnung), Zusatzangebote, z. B. Ladestationen E-Bike, Stellplätze für Lastenfahrräder

- Elektroladestationen Fahrrad

- **nicht vorhanden:** keine Ladestationen für Fahrräder 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 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

***Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?***

a) ökologisch nachhaltige Investitionen innerhalb der Anlagestrategie des Sondervermögens

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien zu investieren, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.

Die Anlagestrategie des Sondervermögens ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Erreichung von Umweltzielen nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung zu leisten.

Dazu werden fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.

Wesentlicher Bestandteil der Investitionsstrategie des 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 maßgeblich auf einen möglichst niedrigen Primärenergiebedarf der Gebäude an.

Als Richtwert wird das Sondervermögen die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission für das Umweltziel Klimaschutz zugrunde legen und diese zur Messung des positiven Beitrags heranziehen. Diese differenzieren die Tätigkeitsbereiche Neubau, Renovierung von Gebäuden, Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie spezifische Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zu deren Ausstattung mit Ladeeinrichtungen für Elektromobilität sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien gehören.

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.

b) Neubau von Gebäuden

Zur Qualifikation von Neubau von Gebäuden als taxonomiekonforme Investition muss deren Primärenergiebedarf u. a. mindestens 10 % niedriger als die betreffenden Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne des jeweiligen nationalen Rechts sein. Nach den derzeitigen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes bedeutet dies für Niedrigstenergiegebäude, dass dieses so ausgeführt wird, dass sein Primärenergiebedarf höchstens das 0,75fache des sog. Referenzgebäudes im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes beträgt; dieser

nach deutschem Recht maßgebliche Wert muss für einen taxonomiekonformen Neubau um mindestens 10 % unterschritten werden.

c) Renovierung eines Bestandsgebäudes

Zur Qualifikation von Investitionen für Renovierungen eines Bestandsgebäudes als taxonomiekonform ist 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 (in Deutschland: „grundlegende Renovierung" im Sinne von § 52 des Gebäudeenergiegesetzes).

d) Erwerb eines Gebäudes

Bei der Frage, ob Investitionen zum Erwerb eines Gebäudes taxonomiekonform sind, ist in zeitlicher Hinsicht zu differenzieren

- Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A 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 die Kriterien an einen Neubau erfüllen (s.o.).

- 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.

e) Übergeordnete Anforderungen / Investitionsquoten

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 Punktewertzuordnung) erfüllt, als auch die Voraussetzungen einer ökologisch nachhaltigen Investition i.S.v. Art. 2 (17) SFDR gegeben sind, erfolgt eine Anrechnung dieser Investition auf beide definierten Investitionsquoten. Die im vorstehenden Abschnitt "Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?„ und im vorstehenden Abschnitt „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?" dargestellten nachhaltigkeitsbezo-

gene Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl im jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltedauer 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 Sondervermögens zu erwerben, die die definierten Kriterien nicht erfüllen.

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.

***Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?***

Zur Verfolgung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen des Umweltziels wird die Gesellschaft die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung anderer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung anhand der hierzu von der EU-Kommission definierten technischen Kriterien sicherstellen.

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

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens bei ihren Investitionsentscheidungen die unter Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren dahingehend, dass diese und die diesen Nachhaltigkeitsindikatoren zugrundeliegenden Ziele in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte (z. B. Umweltziele) durch die Verfolgung des für dieses Sondervermögen angestrebten ökologischen Ziels nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Damit wird sichergestellt, dass etwaige Beeinträchtigungen der in Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren der Einstufung einer Investition als nachhaltig im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i.V.m. Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-Verordnung nicht entgegenstehen. Die Gesellschaft prüft in diesem Zusammenhang sowohl im Rahmen des Ankaufs als auch während der laufenden Bestandsüberprüfungen, ob wesentliche Beeinträchtigungen der Nachhaltigkeitsindikatoren und der damit verbundenen Ziele vorliegen. Liegt eine wesentliche Beeinträchtigung vor, sind die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i.V.m. Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-Verordnung nicht erfüllt; eine entsprechende Immobilie könnte dann nicht der relevanten 30 %-Investitionsquote zugerechnet werden.

## Wie 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:

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 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 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.

**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 EU-Kriterien beigefügt.**

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

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

## Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

☒ Ja ☐ Nein

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des 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 Sondervermögens die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren bei allen Investitionen für das Sondervermögen heran.

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 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 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 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 Sondervermögens betragen. Die Gesellschaft wird sich bemühen, den Anteil energieineffizienter Objekte im Portfolio des Sondervermögens weiter zu reduzieren.

c) Energieverbrauch

Für nachhaltige Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator „Energieverbrauch" wird die Intensität des Energieverbrauchs der für das Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien in GWh/m$^2$ ermittelt.

Die Gesellschaft erfasst für das Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m$^2$, 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 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 Sondervermögen gehaltenen Immobilien, welche weder über Anlagen zur Mülltrennung verfügen noch von einem Abfallverwertungs- oder Abfallbereitungsvertrag umfasst sind, soll höchstens 15 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt

für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien umfassen, wobei sich die 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 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 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 Sondervermögens betragen.

Sollten Daten (derzeit) noch nicht für alle Objekte des 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 Sondervermögens enthält weitergehende Informationen zu den PAI.

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

## Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass im Rahmen des Ankaufs und der Bewirtschaftung der Immobilien für das 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 Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das 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. Einzelheiten zu den ökologischen und sozialen Merkmalen enthält der Abschnitt *„Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?"*. Weitere Einzelheiten zu den sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmalen sind im Hauptteil des Verkaufsprospekts zu finden.

Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten. Einzelheiten hierzu enthält der Abschnitt *„Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“*:

Die Gesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des Sondervermögens PAI berücksichtigen. Einzelheiten hierzu enthält der Abschnitt *„Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“*.

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

Neben den ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmalen bzw. den vorgenannten Anforderungen an nachhaltige Investitionen berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen weitere Faktoren ohne Nachhaltigkeits-Bezug. Diesbezüglich wird auf den Hauptteil des Verkaufsprospekts des Sondervermögens verwiesen.

### *Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*

Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Objekte des Sondervermögens ist als Anlagegrundsatz bzw. -grenze in den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens festgeschrieben.

Weiter werden die Investitionen für das Sondervermögen im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter den Abschnitten *„Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“*, *„Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“* und *„Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“* Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in den vorgenannten Abschnitten erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die Investitionsquote einberechnet.

### *Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?*

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da die Anlagestrategie des Sondervermögens keine verbindlichen Ziele zur Reduktion vorsieht. Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens müssen Objekte, welche die ökologischen, sozialen und/oder sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale berücksichtigen sowie die Anforderungen an nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i.V.m. Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-Verordnung erfüllen, bereits in hohem Umfang die hierfür gebildeten Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigen, sodass kein verbindliches Reduktionsziel erforderlich ist.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

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

### *Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?*

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umfasst, insbesondere sind auch Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen in diesem Sinne.

## Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

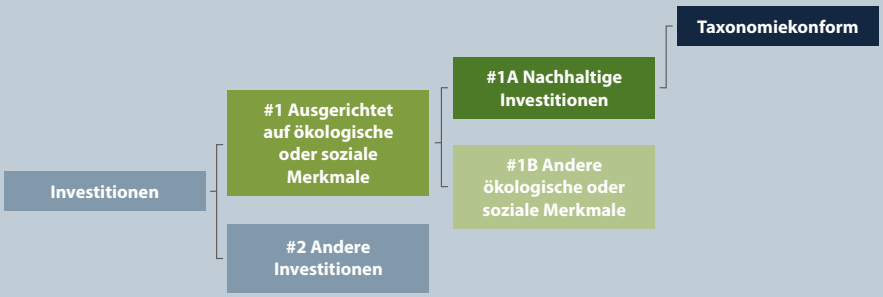
Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die für das Sondervermögen festgelegten sozialen und ökologischen Merkmale i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung und die für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i.V.m. Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-Verordnung (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). 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 Sondervermögens die Anforderungen an nachhaltige Investitionen i.S.d. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i.V.m. Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-Verordnung erfüllen. (#1A nachhaltige Investitionen).

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse,** die den Anteil der Einnahmen aus umwelt- freundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die um- weltfreundlichen 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.




**#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.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

### *Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?*

Es werden keine Derivate eingesetzt, um die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale zu erreichen.

### In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen **einschließlich Staatsanleihen***

2. Taxonomiekonformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen***

* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht kein Mindestmaß hinsichtlich der Investitionen in Staatsanleihen vor, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder $CO_2$-arme Kraftstoffe bis Ende2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften

**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 $CO_2$-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

### *Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie[12] investiert?*

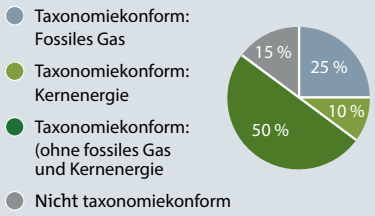
☐ Ja

☐ in fossiles Gas ☐ in Kernenergie

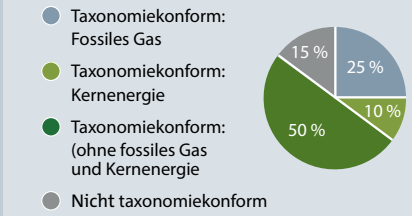
☒ Nein

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeig-nete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie- Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen **einschließlich Staatsanleihen***




2. Taxonomiekonformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen***




* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

### Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Ein Mindestanteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird nicht angestrebt.

[12] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomienform,wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz") beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – sie Erläuterung 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.

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU- Taxonomie **nicht berücksichtigen.**

### Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Sämtliche nachhaltigen Investitionen des Sondervermögens betreffen solche Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten. Darüber hinaus gibt es keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, das nicht mit der EU-Taxonomie konform sind.

### Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

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

### Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Bis zu 70 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen der sozialen, ökologischen und/oder sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale und/oder nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i.V.m. Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-Verordnung nicht erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Die Ausschlusskriterien sind unter dem Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ näher dargestellt.

Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen hierbei die in § 4 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen i.V.m. § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.

Ferner hat die Gesellschaft nach § 6 Abs. 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten. Sie wird zu diesem Zweck überwiegend Grüne Bundeswertpapiere erwerben.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht

## Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Für das Sondervermögen wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob das Sondervermögen auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

### *Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?*

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

### *Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?*

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

### *Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?*

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

### *Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?*

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

## Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar auf der Homepage des Sondervermögens unter **www.wohnselect.de.**

## Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Verkaufsprospekt wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Wertentwicklung, der Immobilien, des Standortes und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

Impressum

Herausgeber:
WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg
Tel. +49 40 3 00 57-62 96
Fax +49 40 3 00 57-60 70

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

WohnSelect