

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Aachener WohnImmo-Fonds

– Informationen nach Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung¹ –

Stand 01.10.2023

Version: 2²

ISIN: DE 0009800094

LEI-Code: 529900EG9H1ER4YGCT17

Der Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Anlageschwerpunkt Immobilien „Aachener WohnImmo-Fonds“ („**Sondervermögen**“) qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ökologische sowie soziale Merkmale gefördert werden, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Gesellschaft**“) ist Kapitalverwaltungsgesellschaft des Sondervermögens.

Es werden die nachfolgenden Informationen gemäß Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung offengelegt.

A. Zusammenfassung

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden folgende ökologische und / oder sozialen Merkmale gefördert:

Soziale Merkmale:

- Mietpreisgebundener Wohnraum und
- Altersgerechter Wohnraum

Ökologische Merkmale:

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ("**Offenlegungs-Verordnung**" oder „**SFDR**“)

² Die Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung wurden redaktionell an die neuen rechtlichen Vorgaben angepasst.

- CO2-Intensität,
- Endenergieintensität,
- Wassermanagement und
- Abfallmanagement

Die Gesellschaft investiert fortlaufend **mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien** des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft festgelegten Kriterien an die vorbezeichneten ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Die ökologischen und / oder sozialen Merkmale werden sowohl im Rahmen eines Ankaufs als auch bei der fortlaufenden Bewirtschaftung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt. Dies erfolgt auf Basis eines von der Gesellschaft entwickelten Analyse-Tools, dem sogenannten „**Scoring**“.

Die Gesellschaft hat standardisierte Prozesse, namentlich u.a. das Analyse-Tool (Scoring), definiert, auf deren Grundlage die Messung und Überwachung der Einhaltung der festgelegten Nachhaltigkeitskriterien bei der Investitionsentscheidung innerhalb eines Ankaufsprozesses sowie während der gesamten Haltedauer einer Immobilie erfolgen. Diese standardisierten Prozesse werden laufend, mindestens einmal jährlich, geprüft und sofern erforderlich angepasst.

Zudem wird die Gesellschaft fortlaufend **mindestens 25 %** des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investieren, welche die Voraussetzungen für ein **nachhaltiges Ziel im Sinne der Offenlegung-Verordnung i.V.m. der Taxonomie-Verordnung³** erfüllen und andere nachhaltige Investitionsziele nicht wesentlich beeinträchtigen. Hierbei berücksichtigt die Gesellschaft zum einen die technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung sowie die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte.

Weiter berücksichtigt die Gesellschaft für das Sondervermögen die **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren**.

Bis zu 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllen. Weiter müssen mindestens 5 % und dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden.

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der vorstehende dargestellten Anlagestrategie dienen eine **Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen** (z.B. CRREM-Tool, Energieausweise. Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie

³ Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates.

erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Der Anteil der geschätzten Daten ist einzelfallabhängig und kann nicht pauschal angegeben werden.

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer **Due Diligence Prüfung** untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte geprüft (inkl. der Einhaltung der Voraussetzungen an die ökologischen und/oder sozialen Merkmale, die nachhaltigen Investitionen sowie die Voraussetzungen für die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren).

B. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Das Sondervermögen fördert ökologische und/oder soziale Merkmale und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 25 % an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

Eine in ökologischer Hinsicht nachhaltige Investition gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung ist eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung, und Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft. Diese Investition darf kein anderes Nachhaltigkeitsziel erheblich beeinträchtigen (sog. „Do not significant harm-Prinzip“ oder Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“) und soweit in Unternehmen investiert wird müssen diese Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

I. Wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung

Im Rahmen von Investitionen wird das Sondervermögen einen Beitrag zur Erreichung von Umweltzielen nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung, insbesondere der Umweltziele Klimaschutz („climate change mitigation“) und Anpassung an den Klimawandel („climate change adaptation“), leisten und andere nachhaltige Investitionsziele nicht erheblich beeinträchtigen.

Das Sondervermögen wird sich im Rahmen der Investmentstrategie an die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission halten und diese zur Messung des positiven Beitrags heranziehen. Die technischen Bewertungskriterien unterscheiden dabei 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.

a) Neubau von Gebäuden

Beim **Neubau von Gebäuden** ist Voraussetzung für eine taxonomiekonforme Investition u.a., dass deren Primärenergiebedarf mindestens 10 % unter den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne des jeweiligen nationalen Rechts liegt.

b) Renovierung eines Bestandsgebäudes

Bei der **Renovierung eines Bestandsgebäudes** ist Voraussetzung für eine Taxonomiekonformität der hierfür getätigten Investitionen, dass sich der Primärenergiebedarf in einem Vorher/Nachher-Vergleich um mindestens 30% verringert, wobei die Investitionen bei den typischerweise größeren Maßnahmen auch dann taxonomiekonform sind, wenn die erforderliche Verbesserung des Primärenergiebedarfs nicht sogleich, aber spätestens innerhalb von drei Jahren erreicht wird. Alternativ dazu genügt die Einhaltung der Vorgaben des nationalen Rechts an eine „größere Renovierung“ (in Deutschland: „grundlegende Renovierung“ im Sinne von § 52 des Gebäudeenergiegesetzes).

c) Erwerb eines Gebäudes

Bei den Investitionen in den **Erwerb eines Gebäudes** ist nach der Taxonomie-Verordnung wie folgt zu unterscheiden:

- Bei Gebäuden, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, setzt die Taxonomie-Verordnung voraus, dass diese 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.

II. Keine wesentliche Beeinträchtigung anderer nachhaltiger Ziele

Bei der Verfolgung eines oder mehrerer der im vorstehenden Abschnitt genannten Umweltziele nach der Taxonomie-Verordnung wird die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung anderer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung anhand der hierzu von der EU-Kommission definierten technischen Kriterien sichergestellt.

Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft die im Rahmen des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher negativer Beeinträchtigungen Folgendes:

1. Berücksichtigung der Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer nachhaltiger Anlageziele die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren:

a) Fossile Brennstoffe

Die Gesellschaft berücksichtigt den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ dahingehend, dass Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, nicht erworben bzw. gehalten werden dürfen.

b) Energieeffizienz

Bei dem unter Abschnitt I dargestellten nachhaltigen Investitionsziel wird die Energieeffizienz von Gebäuden als positiver Beitrag berücksichtigt, sodass bereits systemimmanent der Nachhaltigkeitsindikator Energieeffizienz nicht erheblich negativ beeinträchtigt sein kann.

c) Energieverbrauch

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass auch der Nachhaltigkeitsindikator „Energieverbrauch“ regelmäßig im Rahmen des nachhaltigen Investitionsziels Klimaschutz nicht erheblich negativ beeinträchtigt sein kann. Objekte, welche die Voraussetzungen für einen positiven Beitrag zu dem vorbezeichneten Umweltziel leisten, weisen regelmäßig jedenfalls keinen überhöhten Energieverbrauch auf, sodass in der Regel keine erhebliche Beeinträchtigung dieses Indikators gegeben sein wird. Die Gesellschaft wird dennoch stets im Einzelfall prüfen, ob eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieses Indikators vorliegt.

2. Berücksichtigung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte

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 grundsätzlich im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet. Weiter wird regelmäßig versucht, die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze in sämtliche Verträge mit Dienstleistern, wie z.B. mit den Bauunternehmen, vertraglich verbindlich festzuhalten.

Die Gesellschaft erkennt ferner die Orientierungshilfe der Deutschen Bischofskonferenz „Ethisch-nachhaltig investieren – Eine Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland“ für sich als maßgeblich an.

C. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Berücksichtigung ökologischer und / oder sozialer Merkmale im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie ist Voraussetzung der Einstufung eines Finanzproduktes nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Konkret bedeutet dies, dass jedenfalls im Rahmen von Investitionsentscheidungen ökologische und / oder soziale Merkmale Berücksichtigung finden.

Die Gesellschaft berücksichtigt daher die nachfolgenden sozialen und / oder ökologischen Merkmale bei Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen.

I. Soziale Merkmale

Ziel der Gesellschaft ist zum einen die Förderung der Entwicklung von nachhaltigen Städten und Gemeinden im Sinne des UN SDGs Nr. 11. Daneben spielt für die Gesellschaft der Bereich Gesundheit und Wohlergehen eine große Rolle (UN SDG Nr. 3). Diese Ziele verfolgt die Gesellschaft konkret durch Investitionen in mietpreisgebundenen und altersgerechten Wohnraum.

Konkret werden die folgenden zwei sozialen Merkmale für Investitionen für das Sondervermögen berücksichtigt:

- **Mietpreisgebundener Wohnraum**

Mietpreisgebundener Wohnraum wird an dem Anteil der Gebäudeflächen mit mietpreisgebundenen Wohnungen bemessen. Dies sind Wohnungen, die oft auch unter Verwendung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken errichtet oder modernisiert worden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (z.B. durch das Wohnungsbindungsgesetz oder Gesetze auf Landesebene). Die Wohnungen können nur von Personen/Haushalten bezogen werden, die im Zeitpunkt

der Vermietung einen entsprechenden Wohnberechtigungsnachweis haben. Dem gleichgestellt werden Wohnungen, bei denen sich die Gesellschaft auf freiwilliger Basis zur Einhaltung der vorgenannten Kriterien an Miethöhe und Bezugsberechtigung verpflichtet.

- **Altersgerechter Wohnraum**

Die Förderung von altersgerechtem Wohnraum, welche durch Betreiber mit mehr oder weniger stark ausgeprägten Modulen des Service-Wohnens bis hin zur ambulanten oder stationären Pflege erfolgt, bemisst sich an dem Anteil der hierzu geeigneten Gebäudeflächen.

Für die Einstufung von Wohnraum als „altersgerecht“ werden nachfolgende Aspekte durch die Gesellschaft geprüft:

- Werden Flächen des Gebäudes zu mindestens 90 % als "barrierefrei" gem. DIN 18040-2 eingestuft, d.h. sind diese dergestalt gebaut, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind?
- Stehen den Bewohnern nach Bedarf ambulante Pflegedienste zur Verfügung?
- Stehen Möglichkeiten der teilstationären Pflege zur Verfügung?
- Bestehen weitergehende Betreuungsangebote, bspw. Wohngruppen, Behindertenhilfe, Eingliederungshilfe nach SGB XII?
- Stehen für die Bewohner nach Bedarf sonstige auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote, wie bspw. ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mahlzeitenversorgung, kulturelle Angebote und Angebote zur Tagesgestaltung, Einkaufsdienste oder Fahrdienste zur Verfügung?

II. **Ökologische Merkmale**

Daneben ist die Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des UN SDGs Nr. 13 Ziel der Gesellschaft. Konkret verfolgt die Gesellschaft dieses Ziel bei Investitionen in Immobilien durch Berücksichtigung der folgenden vier ökologischen Merkmale:

- **CO₂-Intensität**

Die Bewertung der CO₂-Intensität einer Immobilie erfolgt durch eine jährliche Messung, Nachverfolgung und Offenlegung der CO₂-Intensität der Immobilien im Portfolio in CO₂ kg/m²/p.a. anhand von jährlichen Verbrauchs- oder Bedarfsdaten und Flächen der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten.

Maßgeblich sind insofern die CO₂-Äquivalente in kg CO₂e / qm / Jahr in Einklang mit dem landes- und objektspezifischen Dekarbonisierungszielpfad (unter 2,0°C Ziel), die sich aus dem Tool des Carbon Risk Real Estate Monitor (<https://www.crrem.eu>) „CRREM-Tool“)

ergeben und nach Maßgabe von aktuellen Daten von öffentlichen Institutionen, wie bspw. dem Umweltbundesamt, dem statistischen Bundesamt und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz erhoben werden, individuell angepasst werden.

Das CRREM-Tool analysiert Einzelobjekte und Immobilienportfolios auf Zielkonformität in Bezug auf Dekarbonisierungsziele und Pfade, um die Treibhausgasemissionen der Immobilienwirtschaft zukünftig zu reduzieren und die festgelegten Klimaziele der Europäischen Union gem. dem Pariser Klimaabkommen zu erreichen (Begrenzung der globalen Erderwärmung auf unter 2° Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau).

Die Punktevergabe innerhalb des Scorings knüpft insofern an die Transitionspfade für das Jahr 2050 an.

Sofern die für die Ermittlung der CO₂-Intensität einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

- **Endenergieintensität**

Unter Endenergieintensität versteht man den gesamten Endenergiebedarf einer Immobilie, die spezifisch pro Quadratmeter ausgewiesen wird. Maßgebend dafür sind die im Energieausweis hinterlegten (beheizten) Flächen. Der Endenergiebedarf beschreibt hierbei die Energie, die von außen zugeführt werden muss. Zusätzlich zur Nutzenergie sind also auch alle Verluste und Gewinne im Haus oder Grundstück enthalten. Nicht enthalten ist die zusätzliche Energiemenge, die durch zeitlich oder örtlich vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Systems „Gebäude“ bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe anfällt.

Die Bewertung der Endenergieintensität eines Objekts erfolgt durch eine jährliche Messung und Offenlegung der Energieintensität der Immobilien im Portfolio in kWh/m²/p.a. anhand von jährlichen Bedarfs- oder Verbrauchsdaten und Flächen der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten. Wohnimmobilien müssen dabei bei weniger als 122 kWh/m²/p.a. und Gewerbeimmobilien weniger als 110 kWh/m²/p.a. aufweisen.

Sofern die für die Ermittlung der Bedarfs- und Verbrauchsdaten erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

- **Wassermanagement**

Wassermanagement bedeutet, die Ressource Wasser mit Hilfe von technischen und baulichen Maßnahmen und Verfahren so effizient wie möglich zu nutzen. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Wassermanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvorgabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Wird der Wasserverbrauch einer Immobilie regelmäßig (d.h. monatlich oder wenigstens jährlich) überprüft, erfolgt ein entsprechendes Reporting und sind intelligente Messsysteme zur Verbrauchsreduzierung vorhanden?
- Sind die Durchflussmengen durch wassersparende Armaturen (Durchflussmengenbegrenzung unter 6L, Wasserspartasten in WC-Spülung und Armaturen) begrenzt?
- Werden durch den jeweiligen Versorger Audits durchgeführt?
- Erfolgt eine Regenwassernutzung?
- Erfolgt eine Grauwassernutzung?
- Sind Brunnenanlagen vorhanden, die aktiv im Rahmen des Wassermanagements genutzt werden?
- Werden die erhobenen Daten dem einzelnen Mieter per App oder Online einsehbar zur Verfügung gestellt?
- Werden im Rahmen vorstehend aufgezeigten Wassermanagements konkrete Maßnahmen abgeleitet, bspw. im Rahmen von Kommunikation mit den Mietern, Förderung von Motivation, Sensibilisierung zur Wassereinsparung etc.?

- **Abfallmanagement**

Ziel des Abfallmanagements ist nicht nur die vorrangige Vermeidung von Abfällen, sondern auch die zielgerichtete Rückführung der Stoffe in ein kreislauffähiges System zur Wieder- oder Neuverwendung der jeweils voneinander getrennten Stoffe. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Abfallmanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvorgabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Sind intelligente Mess- und Zuweisungssysteme vorhanden, bspw. mietergetrennte Erfassung anhand Chipkartenzuweisung mit Auslesung der Menge und automatischer Zuordnung der Abfallmenge?
- Werden Abfallmengen im Rahmen eines regelmäßigen Reportings, sowohl jährlich als auch monatlich, erfasst und eine Abfallbilanz erstellt?
- Werden durch das Entsorgungsunternehmen Audits durchgeführt?
- Werden Entsorgungswege erfasst und Maßnahmen daraus abgeleitet?

- Erfolgt eine genaue Mülltrennung (getrennte Bereitstellung der Abfallbehälter, separate Behälter für Gefahrenstoffe)?
- Erfolgt eine gewichtsabhängige Abrechnung?
- Werden Optimierungsmöglichkeiten der Trennung genutzt, z.B. durch zusätzliche Bereitstellung von weiteren Tonnen?
- Werden nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen Recyclingquoten ermittelt?
- Werden im Rahmen des Abfallmanagements Maßnahmen entwickelt, um die Mieter zu informieren und eine Optimierung des Abfallmanagements zu erreichen, bspw. durch Informationen an die Mieter, wie die Abfallentsorgung / Trennung zu erfolgen hat und Aufklärung zur Müllvermeidung?

D. Anlagestrategie

Der Vertrieb des Aachener WohnImmo Fonds wurde am 1. April 2022 für unbegrenzte Dauer durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Die Gesellschaft entschied sich dabei von Beginn an für die Integration bestimmter nachhaltigkeitsbezogener Kriterien in seine Anlage- und Verwaltungspolitik.

Nachhaltigkeitsbezogene Kriterien umschreibt die Berücksichtigung ausgewählter Faktoren aus den Bereichen Umwelt („*Environment*“), Soziales („*Social*“) und Unternehmensführung („*Governance*“). Die Anlagestrategie des Sondervermögens weist dabei zwei unterschiedliche, nachhaltigkeitsbezogene Komponenten auf: Zum einen finden im Rahmen von Investitionen und der laufenden Objektbewirtschaftung ökologische und / oder soziale Merkmale Berücksichtigung. Zum anderen wird ein (untergeordneter) Anteil von Investitionen in solche Immobilien getätigt werden, die als ökologisch nachhaltige Investition im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung qualifizieren. Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei Investitionen für das Sondervermögen.

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die festgelegten ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Die ökologischen und / oder sozialen Merkmale werden sowohl im Rahmen eines Ankaufs als auch bei der fortlaufenden Bewirtschaftung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt. Dies erfolgt auf Basis eines von der Gesellschaft entwickelten Analyse-Tools, dem sogenannten „**Scoring**“ (siehe hierzu auch Abschnitt D.I).

Übergeordnetes Ziel ist es, in solche Immobilien zu investieren und diese fortlaufend zu bewirtschaften, die durch die Schaffung altersgerechten⁴ oder bezahlbaren Wohnraums zur Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft beitragen oder sich zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen auswirken.

Zudem sollen Investitionen in und eine fortlaufende Bewirtschaftung von Immobilien getätigt werden, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beitragen.

Daneben wird das Sondervermögen im Rahmen von Investitionen einen Beitrag zur Erreichung von Umweltzielen nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung leisten. Zu diesem Zweck wird die Gesellschaft fortlaufend mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investieren, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung i.V.m. der Taxonomie-Verordnungen erfüllen, d.h. Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, insbesondere dem Klimaschutz („*climate change mitigation*“) und der Anpassung an den Klimawandel („*climate change adaptation*“), und andere nachhaltige Investitionsziele nicht erheblich beeinträchtigen.

I. Scoring als Bewertungsmodell für die ökologischen und sozialen Merkmale

In Konkretisierung und Umsetzung der Anlagestrategie nach Art. 8 der Offenlegungs-Verordnung werden die in Abschnitt C dargestellten sozialen und ökologischen Merkmale sowie die zur Ermittlung und Messung herangezogener Nachhaltigkeitsindikatoren untersucht und im Rahmen des Punktesystems einzeln bewertet. Es wird hierbei an die Nutzungsarten „Wohnen Sozial“, „Wohnen Ökologisch“, „WohnenPlus“ (d.h. altersgerechtes Wohnen) und „Gewerbe Ökologisch“ angeknüpft. In den Nutzungsarten „Wohnen Ökologisch“ und „Gewerbe Ökologisch“ werden vorliegend nur ökologische Kriterien, in den Nutzungsarten „Wohnen Sozial“ und „WohnenPlus“ nur soziale Kriterien im Rahmen des Scorings überprüft.

Bei einer Mischnutzung von Objekten werden die einzelnen Nutzungsarten gemäß den genutzten Flächen der jeweiligen Immobilie gewichtet. Dabei müssen je Nutzungsart mindestens 50 % erreicht werden, damit eine Immobilie die Anforderungen an die ökologischen bzw. sozialen Merkmale erfüllt.

⁴ Dies umfasst neben älteren Menschen auch Personen, die beispielsweise aufgrund einer Behinderung in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum vergleichbar beschränkt sind wie ältere Menschen.

1. Scoring

a) Scoring Wohnen

Die Nutzungsart „Wohnen Sozial“ zielt auf die Förderung der Entwicklung von nachhaltigen Städten und Gemeinden ab, indem bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, der sich zu Gunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auswirken kann. Das Scoring „Wohnen Sozial“ umfasst daher solche Mietflächen, die sich dadurch auszeichnen, dass sie mietpreisgebunden sind.

SCORING WOHNEN – AACHENER WOHNIMMO-FONDS		
SOZIALES MERKMAL	ERZIELBARE PUNKTZAHL	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR
Mietpreisgebundener Wohnraum	5	Wohnraum / qm

b) Scoring Wohnen Ökologisch

Die Nutzungsart „Wohnen Ökologisch“ umfasst solche Mietflächen, die sich dadurch auszeichnen, dass unter Berücksichtigung ökologischer Merkmale ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird, indem die CO₂-Intensität, Endenergieintensität, das Wassermanagement und / oder das Abfallmanagement einer Immobilie in seiner Gesamtheit Berücksichtigung finden.

SCORING WOHNEN ÖKOLOGISCH – AACHENER WOHNIMMO-FONDS			
ÖKOLOGISCHE MERKMALE	MAXIMAL ERZIELBARE PUNKTZAHL	GEWICHTUNG IN PROZENT	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR
CO ₂ -Intensität	5	25 %	CO ₂ kg/m ²
Endenergieintensität	5	25 %	kWh/m ²

Wassermanagement	5	25 %	System zum Management des Wasserverbrauches vorhanden
Abfallmanagement	5	25 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

c) Scoring Wohnen Plus

Die Nutzungsart „WohnenPlus“ umfasst altersgerechtes Wohnen. Wohnflächen qualifizieren als altersgerecht, wenn ältere oder vergleichbar in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum eingeschränkte Menschen in ihrem eigenen Hausstand wohnen und die Wohnraumüberlassung nicht notwendigerweise mit der Inanspruchnahme anderer Angebote gekoppelt ist, aber zumindest die Möglichkeit besteht, bei Bedarf ergänzende altersgerechte Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können (bspw. hauswirtschaftliche, pflegerische, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen). Ziel ist es dabei das selbstständige Wohnen vor allem auch im vorangeschrittenen Alter weiterhin gewährleisten zu können. Zudem kann auch die Wohnungsausstattung für die Qualifizierung als „altersgerecht“ ausschlaggebend sein, soweit sie besondere Einrichtungen für die Nutzung durch ältere Menschen enthalten. U.a. können dies barrierefreie Zugänge sein.

SCORING WOHNENPLUS – AACHENER WOHNIMMO-FONDS				
ÖKOLOGISCHE MERKMALE	MAXIMAL ERZIELBARE PUNKTZAHL	GEWICHTUNG IN PROZENT	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR	
Flächen zu mindestens 90 % „barrierefrei“	5	30 %	Werden Flächen des Gebäudes zu mindestens 90 % als „barrierefrei“ (gem. DIN 18040-2) eingestuft?	
Angebot ambulanter Pflegedienst	5	25 %	Steht den Bewohnern nach Bedarf ein ambulanter Pflegedienst zur Verfügung?	

Angebot teilstationärer Pflege	5	10 %	Steht den Bewohnern nach Bedarf ein Angebot der teilstationären Pflege zur Verfügung? (z.B. Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflege)
Angebot weiterer Betreuungsangebote	5	10 %	Bestehen weitergehende Betreuungsangebote, bspw. Behindertenhilfe, Eingliederungshilfe nach SGB XII, Wohngruppen etc.?
Angebot sonstiger auf Versorgung ausgerichteter Serviceangebote	5	25 %	Bestehen nach Bedarf sonstige auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote, wie bspw. ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mahlzeitenversorgung, kulturelle Angebote und Angebote zur Tagesgestaltung, Einkaufsdienste oder Fahrdienste, jeweils speziell den Bedürfnissen älterer (oder vergleichsweise eingeschränkter) Menschen entsprechend?

d) **Scoring Gewerbe Ökologisch**

Bei einer gewerblich genutzten Fläche werden vorliegend nur ökologische Kriterien im Rahmen des Scorings überprüft. Ergänzend sind bei der Vermietung von Gewerbeflächen innerhalb der durch das Sondervermögen zu erwerbenden bzw. erworbenen Immobilien einige Sektoren auf Basis der Anforderungen der Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland und insofern primär aus ethischen Gründen als Mieter ausgeschlossen. Dazu gehören Aktivitäten im Zusammenhang mit der Rüstungsindustrie, Kommerzialisierung von Sexualität, des Glücksspiels, der Herstellung, Lagerung oder Transport fossiler Brennstoffe etc.

ÖKOLOGISCHE MERKMALE	MAXIMAL ERZIELBARE PUNKTZAHL	GEWICHTUNG IN PROZENT	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR
CO2-Intensität	5	25 %	CO2 kg/m ²
Endenergieintensität	5	25 %	kWh/m ²
Wassermanagement	5	25 %	System zum Management des Wasserverbrauches vorhanden
Abfallmanagement	5	25 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

2. Messkonzept ökologische und soziale Merkmale (Scoring)

In Konkretisierung und Umsetzung der Art. 8-Anlagestrategie werden die unter Abschnitt C dargestellten Merkmale in dem vorgenannten Bewertungssystem (Scoring) berücksichtigt. Diese unterteilen sich in soziale und ökologische Merkmale. Innerhalb der einzelnen Merkmale werden die in Abschnitt C dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren untersucht und im Rahmen des vorstehend dargestellten Punktesystems einzeln bewertet.

3. Verbesserung ökologischer und sozialer Merkmale

Sowohl im Falle des Erwerbs einer Immobilie als auch im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen und sozialen Merkmale konkrete Maßnahmen zu deren jeweiliger Verbesserung erarbeiten und diese grundsätzlich umsetzen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Ergebnisse der Prüfung erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Derartige Maßnahmen können bspw. bauliche Maßnahmen beinhalten oder auch technische Nachrüstungen von Immobilien. Die Prüfung kann unter Umständen aber auch zu dem Ergebnis führen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist.

II. Ökologisch nachhaltige Investitionen

Im Rahmen von Investitionen wird das Sondervermögen zudem einen Beitrag zur Erreichung von Umweltzielen nach Maßgabe des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung i.V.m. der Taxonomie-Verordnung leisten.

Zu diesem Zweck wird die Gesellschaft fortlaufend mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investieren, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, insbesondere dem Klimaschutz („climate change mitigation“) und der Anpassung an den Klimawandel („climate change adaptation“), um dergestalt zur langfristigen Begrenzung der Erderwärmung gemäß der Ziele des Übereinkommens von Paris der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UN-FCCC) von 2015 beizutragen.

Wesentlicher Bestandteil der Investitionsstrategie des Sondervermögens sind insofern vor allem Investments, 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.

Für weitergehende Informationen zum nachhaltigen Investitionsziel wird auf den Abschnitt B verwiesen.

III. Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Gesellschaft berücksichtigt zudem auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Die Gesellschaft zieht die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren heran:

1. Fossile Brennstoffe

Im Rahmen der nachteiligen Auswirkungen für den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wird der Anteil der Investments in Immobilien betrachtet, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.

2. Energieeffizienz

Für den Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wird im Hinblick auf nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen der Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien ermittelt.

Hierunter werden nach den RTS Immobilien verstanden, die im Verhältnis von Immobilien mit EPC (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter (vor dem 31.12.2020 errichtet) bzw. mit einem Primärenergiebedarf, welcher die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (nach dem 31.12.2020 errichtet), und dem Gesamtwert aller Immobilien, die EPC- und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen.

3. Energieverbrauch

Die Gesellschaft erfasst auf Ebene des Sondervermögens die Intensität des Energieverbrauchs (in kWh/m²), der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu im Rahmen des Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

IV. Übergeordnete Anforderungen / Investitionsquoten

Soweit eine Investition sowohl die Anforderungen der Art. 8-Anlagestrategie (d.h. die im Scoring abgebildeten sozialen und ökologischen Merkmale nach der definierten Punktwertzuordnung) erfüllt, als auch die Voraussetzungen einer ökologisch nachhaltigen Investition i.S.v. Art. 2 Nr. 17

Offenlegungs-Verordnung gegeben sind, erfolgt eine Anrechnung dieser Investition auf beide definierten Investitionsquoten.

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten nachhaltigkeitsbezogene Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl im jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Halte-dauer einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Dies kann im Ergebnis bedeuten, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die jeweils festgelegten ökologischen und sozialen 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.

Neben den vorgenannten ökologischen und sozialen Merkmalen bzw. den vorgenannten Anforderungen an nachhaltige Investitionen sowie der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen weitere Faktoren (z.B. Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen). Diesbezüglich wird auf den Verkaufsprospekt des Sondervermögens verwiesen.

E. Aufteilung der Investitionen

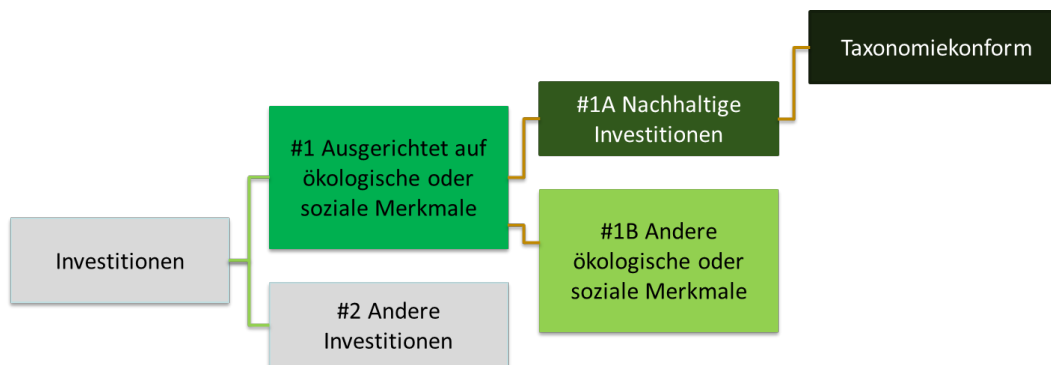
Mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Daneben dürfen Liquiditätsanlagen gehalten werden.

Mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an ein nachhaltiges Investitionsziel im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung i.V.m. der Taxonomie-Verordnung erfüllen (#1A Nachhaltige Investitionen). Demnach werden mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche andere ökologische und / oder soziale Merkmale erfüllen (#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale).

Bis zu 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Weiter müssen mindestens 5 % und dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen

hierbei die in § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen i.V.m. § 4 der Besonderen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.



#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

F. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft hat standardisierte Prozesse, namentlich u.a. das Analyse-Tool (Scoring), definiert, auf deren Grundlage die Messung und Überwachung der Einhaltung der festgelegten Nachhaltigkeitskriterien bei der Investitionsentscheidung innerhalb eines Ankaufsprozesses sowie während der gesamten Haltedauer einer Immobilie erfolgen. Diese standardisierten Prozesse werden laufend, mindestens einmal jährlich, geprüft und sofern erforderlich angepasst.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Investitionsprozesses zum Ankauf einer Immobilie im Rahmen der Durchführung einer Due Diligence durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ die unter Abschnitt C dargestellten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien und greift dabei auf die unter Abschnitt H dargestellten Datenquellen zurück. Die im Rahmen der

Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des Sondervermögens abgewogen.

Die Kongruenz mit den festgelegten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien bei der Investitionsentscheidung wird bei Bestandsimmobilien laufend, mindestens einmal jährlich, auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“ und der „Bautechnik“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister. Zu jeder Bestandsimmobilie wird ein Bericht erstellt, der die Ergebnisse der Auswertungen enthält sowie die Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung der weiteren Merkmale der Anlagestrategie als konform oder nicht konform in Bezug auf die nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien einordnet.

Sowohl die Durchführung der Due Diligence als auch die laufenden Kontrollen erfolgen unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des Sondervermögens durch den Wirtschaftsprüfer.

G. Methoden

Die Gesellschaft zieht zur Messung bzw. Ermittlung des Grades der Erfüllung der Voraussetzungen der dem Sondervermögen beworbenen sozialen und / oder ökologischen Merkmale das in Abschnitt D und F erläuterte Scoring heran. Nur Objekte, welche die von der Gesellschaft festgesetzten Mindestvoraussetzungen im Scoring erreichen, werden in die Investitionsquote von 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien einberechnet.

Hinsichtlich der Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen wird auf Abschnitt B verwiesen.

H. Datenquellen und -verarbeitung

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

- CRREM Tool
- Energieverbrauchsausweise bzw. Energiebedarfsausweise
- Intelligente Mess- und Zuweisungssysteme
- Verträge zur Bauausführung, Projektsteuerung und zum Projektcontrolling
- Verträge und sonstige Unterlagen zu Miet- und Pachtverhältnissen

- Gebäudebezogene Dienstleistungsverträge
- Gebäudebezogene technische Unterlagen
- Technische Gutachten
- Verbrauchsdaten
- Energetische Nachweise für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Heizkostenabrechnung

Die Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt auf Basis eigener Rechercheergebnissen von Mitarbeitern der Gesellschaft und partiell in Zusammenarbeit mit unabhängigen externen Dienstleistern. Weiter werden für die Datenverarbeitung auch von der Gesellschaft entwickelte Tools zur [Erfassung und Auswertung] der Daten im Hinblick auf die Ermittlung und Bewertung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale und/oder nachhaltigen Investitionen verwendet. Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Zur Sicherung der Datenqualität führt die Gesellschaft regelmäßig Data-Cross-Checks durch. 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 Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher und vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Aus diesem Grund kann es erforderlich sein, dass auf transparent dargelegte Schätzungen und Benchmarks zurückzugreifen ist, wodurch eine Abweichung gegenüber realen Daten erfolgen kann. Ein konkreter Anteil der geschätzten Daten kann nicht benannt werden; der Anteil der geschätzten Daten hängt stets vom konkreten Einzelfall ab und wird in den relevanten Unterlagen (z.B. den Jahresberichten) transparent dargestellt.

I. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das Scoring und damit die Bewertung des Grades der ökologischen und / oder sozialen Merkmale 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 50 % an Immobilien, welche ökologische und / oder soziale Merkmale berücksichtigen, nur einen geringen Einfluss haben werden. Es kann

jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Objekte im Scoring 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. Entsprechendes gilt für die Erfüllung der Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen.

J. 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 sowie die Erfüllung der von der Gesellschaft festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen und / oder sozialen Merkmale in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart der Immobilie gründlich untersucht. Weiter wird geprüft, ob die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen (vgl. Abschnitt B) vorliegen. Die Durchführung erfolgt durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips (vgl. Abschnitt F). Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des Sondervermögens abgewogen.

Bestandsimmobilien werden laufend (mindestens einmal jährlich) sowie ggf. anlassbezogen auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (vgl. Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“ und der „Bautechnik“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister (vgl. Abschnitt F).

Der Bereich Compliance prüft regelmäßig die Einhaltung der Sorgfaltsgrundsätze der Gesellschaft.

K. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie⁵, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

L. Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (delegierte Verordnung

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

(EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022 sowie delegierte Verordnung (EU) 2023/363 vom 31.10.2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Gleiches gilt für die Umweltziele nach der Taxonomie-Verordnung sowie der Delegierten Verordnung zur Taxonomie-Verordnung zu technischen Bewertungskriterien (delegierte Verordnung (EU) 2021/2139). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für das Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie erfolgen muss.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umsetzen lässt, so dass das Sondervermögen nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungs-Verordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des Sondervermögens zu wirtschaftlich nachteilhaften Bedingungen erfordert, wie bspw. den Verkauf einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie zu einem unvorteilhaften Preis. Entsprechendes gilt für die Erfüllung der Voraussetzungen an die nachhaltigen Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung i.V.m. der Taxonomie-Verordnung.

Die Berücksichtigung weiterer bzw. anderer ökologischer und / oder sozialer Merkmale und / oder weiterer/anderer nachhaltiger Investitionsziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung in Zukunft bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

* ... * ... *