

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Änderungsnachweis

Stand	Version	Beschreibung der Änderungen
30.06.2024	6	Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren für den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023
12.07.2023	5	Einfügen eines Hinweises auf die englische Version der Zusammenfassung, Klarstellung der Berechnungsmethodik für Scope -1, -2, -3 THG-Emissionen
30.06.2023	4	Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren für den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022
06.02.2023	3	Anpassung der Erklärung an die finalen technischen Regulierungsstandards (RTS) zur Offenlegungsverordnung
30.06.2022	2	Erklärung der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren
30.06.2021	1	Erklärung der Nichtberücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

gemäß Art. 4 Abs. 1 lit. a, 2, 6 Verordnung (EU) 2019/2088¹ i.V.m. Art. 4 ff., Anhang I DeIVO (EU) 2022/1288²

Der Abschnitt „Zusammenfassung“ dieser Erklärung ist ebenfalls in englischer Sprache auf der Website der Deutsche Investment erhältlich: <https://www.deutsche-investment.com/nachhaltigkeit/offenlegungen>, „Statement on principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors – Summary“. Im Falle von Abweichungen oder Widersprüchen zwischen dem deutschen Abschnitt "Zusammenfassung" und dem englischen Abschnitt "Summary" ist der Text der deutschen Version maßgebend.

Finanzmarktteilnehmer

Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG (nachfolgend „Deutsche Investment“, LEI-Code: 5299000XSBEFQ5ZHT618)

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019

² Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung mit Hinblick auf „technische Regulierungsstandards“) vom 06.04.2022.



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Zusammenfassung

[Zusammenfassung gemäß Art. 5 der technischen Regulierungsstandards]

Die Deutsche Investment berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von der Deutsche Investment.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023.

Die Deutsche Investment berücksichtigt auf Ebene des Unternehmens im Rahmen Ihrer Investitionsentscheidungen neben den beiden Pflichtindikatoren für Investitionen in Immobilien (Engagement in fossile Brennstoffe und Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) die beiden Wahlindikatoren „Treibhausgasemissionen“ und „Energieverbrauch“. Die Wahl dieser beiden Indikatoren beruht auf einer Sensitivitätsanalyse, die nachfolgend unter „Sensitivitätsanalyse – Identifizierung und Priorisierung der Wahlindikatoren“ näher erläutert wird.

Die Deutsche Investment verwaltet keine Finanzprodukte, welche (außerhalb von Liquiditätsanlagen) in Unternehmen- oder Staaten und supranationale Organisationen investieren dürfen, sodass die für diese Investitionsarten vorgesehenen Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen der Deutsche Investment keine Rolle spielen.

Für den Bezugszeitraum können unter Berücksichtigung der vorhandenen Datenlage folgende Aussagen getroffen werden:

- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Fossile Brennstoffe“ wurden im Berichtszeitraum keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wurde eine Quote von 84% ermittelt. Die Deutsche Investment strebt an, den Anteil energieineffizienter Objekte im kommenden Bezugszeitraum zu reduzieren.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Treibhausgasemissionen“ wurden folgende Werte für den Berichtszeitraum ermittelt: Scope 1: 0t; Scope 2: 900t, Scope 3: 47.987t, gesamt: 48.889t. Die Deutsche Investment strebt an, die Treibhausgasemissionen des Portfolios im kommenden Bezugszeitraum zu reduzieren.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Energieverbrauch“ wurde ein Wert von 0,00022 GWh/m² ermittelt. Die Deutsche Investment strebt an, die Intensität des Energieverbrauchs des Portfolios im kommenden Bezugszeitraum zu reduzieren.



Deutsche Investment

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Die für die Identifizierung und Messung der Indikatoren „Fossile Brennstoffe“ und „Energieineffizienz“ erforderlichen Daten lagen für den Berichtszeitraum vor. Für die beiden Nachhaltigkeitsindikatoren „Treibhausgasemissionen“ sowie „Energieverbrauch“ wurden die Werte für den Heizverbrauch aus individuellen Verbräuchen ermittelt oder aus den Energieausweisen abgeleitet. Die Schätzquote liegt bei 94%, bezogen auf die Verkehrswerte zum 31.12.2023. Der Mieterstrom wurde anhand statistischer Durchschnittsgrößen geschätzt, die Schätzquote liegt im Bezugszeitraum bei 100%.

Um die Werte der Nachhaltigkeitsindikatoren (außer „Fossile Brennstoffe“, da für diesen Indikators keine nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen eingetreten sind) zu verbessern, wurde mit der Ausrüstung der Gebäude mit Smart Metern im Jahr 2023 begonnen. Hierdurch sollen Verbräuche genauer erfasst und analysiert werden. Somit können einerseits Leckagen festgestellt und andererseits weitere Maßnahmen (i. W. Gebäudetechnik) identifiziert werden. Des Weiteren sollen sich die Schätzquoten für die beiden Nachhaltigkeitsindikatoren „Treibhausgasemissionen“ und „Energieverbrauch“ durch diese Maßnahme reduzieren.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

[Informationen gemäß Art. 6 der technischen Regulierungsstandards]

Auf die Darstellung der für Immobilien nicht relevanten Pflichtindikatoren der Tabelle 1 des Anhangs I der DelVO (EU) 2022/1288 wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

(Pflicht-)Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen Jahr 2023	Auswirkungen Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
Fossile Brennstoffe	Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0 %	0 %	Es bestehen keine Investitionen in Immobilien, welche im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.	n.a.



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					<p>Dieser Indikator wurde anhand der Nutzungsarten innerhalb des Immobilienportfolios der Deutsche Investment ermittelt. Der Anteil der Schätzdaten liegt bei 0%.</p> <p>Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.</p>	
Energieeffizienz	Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	84 %	89 %	Die Klassifizierung zur Energieeffizienz ergibt sich aus den Energieausweisen aller Objekte. Diese liegen zu 100% vor. Bei den Nichtwohngebäuden wurde die Zuordnung zu einer Energieeffizienzklasse mittels des BVI-Verfahrens durchgeführt. Bei den Nahversorgungs-/Einzelhandelsimmobilien wurde diese anhand der	Sowohl im Berichtszeitraum (als auch zukünftig) sollen Geräte für einen kontinuierlichen hydraulischen Abgleich eingebaut werden. Des Weiteren werden neue Energieausweise für Objekte beauftragt, deren Energieausweise abgelaufen sind oder ablaufen. Außerdem sollen zukünftig die Verbräuche analysiert,



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					<p>französischen Effizienzklassen errechnet (marktgängiger Standard). Gem. den technischen Regulierungsstandards sind die Energieeffizienzklassen „C“ und schlechter als energieineffizient klassifiziert.</p> <p>Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.</p>	<p>Photovoltaikverbrauchsanalysen erstellt und Photovoltaikanlagen eingebaut werden. Ziel ist es, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und den Anteil der energieineffizienten Gebäude zu senken. Die Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr ist auf den Ankauf neuer Objekte, welche nach der SFDR als energieeffizient gelten, zurückzuführen</p>
--	--	--	--	--	---	--



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

[Informationen gemäß Art. 6 der technischen Regulierungsstandards]

Weitere (Wahl-)Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Jahr 2023	Auswirkungen Jahr 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Treibhausgas-emissionen	THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	0t	0t	Die Angabe des Scope 1 entfällt, da sich dieses Statement auf die Sondervermögen bezieht und naturgemäß keine Scope-1-Emissionen entstehen.	



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	900 t	208 t	<p>Die Scope-2-Emissionen ergeben sich aus den Emissionen aufgrund des Energieverbrauches auf den Allgemeinflächen.</p> <p>Es handelt sich zu 100% um Schätzungen.</p> <p>Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachhaltigen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.</p>	<p>Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Hierdurch sollten Verbräuche genauer erfasst und analysiert werden. Somit hätten einerseits Leckagen festgestellt und andererseits weitere Maßnahmen (i. W. Gebäudetechnik) identifiziert werden sollen. Des Weiteren sollten sich die Schätzquoten durch diese Maßnahme reduzieren. Bis Ende 2023 war geplant, 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet zu haben. Dieses Ziel wurde deutlich verfehlt, i.W. aufgrund von Engpässen bei den Dienstleistern. Per 31.12.2023 waren ca. 10% der Zähler als Smart Meter ausgeführt. Für 2024 erwarten wir eine geringere Schätzquote. Die Abweichung im Scope-2 zu den Daten aus dem vorangegangenen Bezugszeitraum ergibt sich aus ausgelaufenen Grünstromverträgen sowie der Nichtberücksichtigung von Offsetting mittels Zertifikaten auf Ebene der Grünstromanbieter. 2024 werden neue Verträge, bei denen der Strom zu 100% aus nachhaltigen Energiequellen stammt (EEG-finanziert oder mittels Herkunftsnachweisen), abgeschlossen.</p>
--	--	--	-------	-------	---	--



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	47.987 t	47.479 t	<p>Die Scope-3-Emissionen ergeben sich aus den Energieverbräuchen der Mieter. Der Mieterstrom wurde anhand statistischer Durchschnittsgrößen geschätzt. Es handelt sich zu 100% um Schätzungen. Bei der Berechnung der Emissionen aus Heizverbräuchen handelt es sich zu 94% um Schätzungen.</p> <p>Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.</p>	<p>Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Hierdurch sollten Verbräuche genauer erfasst und analysiert werden. Somit hätten einerseits Leckagen festgestellt und andererseits weitere Maßnahmen (i. W. Gebäudetechnik) identifiziert werden sollen. Des Weiteren sollten sich die Schätzquoten durch diese Maßnahme reduzieren. Bis Ende 2023 war geplant, 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet zu haben. Dieses Ziel wurde deutlich verfehlt, i.W. aufgrund von Engpässen bei den Dienstleistern. Per 31.12.2023 waren ca. 10% der Zähler als Smart Meter ausgeführt. Für 2024 erwarten wir eine geringere Schätzquote.</p>
--	--	--	----------	----------	---	--



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	48.886 t	47.687 t	<p>Die Gesamten Treibhausgasemissionen ergeben sich aus der Summe der Treibhausgasemissionen gemäß Scope-1 bis -3. Auf die vorstehenden Ausführungen hierzu wird verwiesen.</p> <p>Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.</p>	<p>Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Hierdurch sollten Verbräuche genauer erfasst und analysiert werden. Somit hätten einerseits Leckagen festgestellt und andererseits weitere Maßnahmen (i. W. Gebäudetechnik) identifiziert werden sollen. Des Weiteren sollten sich die Schätzquoten durch diese Maßnahme reduzieren. Bis Ende 2023 war geplant, 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet zu haben. Dieses Ziel wurde deutlich verfehlt, i.W. aufgrund von Engpässen bei den Dienstleistern. Per 31.12.2023 waren ca. 10% der Zähler als Smart Meter ausgeführt. Für 2024 erwarten wir eine geringere Schätzquote.</p>
Energieverbrauch	Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00022 GWh/m ²	0,00023 GWh/m ²	<p>Diese Kennzahl ergibt sich aus den Energieverbräuchen der Mieter nebst den Allgemeinflächen im</p>	<p>Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Hierdurch sollten Verbräuche genauer erfasst und analysiert werden. Somit hätten einerseits Leckagen festgestellt und andererseits weitere</p>



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					<p>Verhältnis zur Gesamtfläche</p> <p>Die Werte für den Heizverbrauch wurden aus individuellen Verbräuchen oder anhand der Energieausweisen abgeleitet. Der Schätzanteil liegt bei 94%. Der Mieterstrom wurde anhand statistischer Durchschnittsgrößen geschätzt. Es handelt sich zu 100% um Schätzungen.</p> <p>Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.</p>	<p>Maßnahmen (i. W. Gebäudetechnik) identifiziert werden sollen. Des Weiteren sollten sich die Schätzquoten durch diese Maßnahme reduzieren. Bis Ende 2023 war geplant, 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet zu haben. Dieses Ziel wurde deutlich verfehlt, i.W. aufgrund von Engpässen bei den Dienstleistern. Per 31.12.2023 waren ca. 10% der Zähler als Smart Meter ausgeführt. Für 2024 erwarten wir eine geringere Schätzquote. Bei Neuvermietungen ist es das Ziel der Deutsche Investment, möglichst Green Lease-Mietverträge abzuschließen, um das Verbrauchsverhalten der Mieter transparent zu machen (bei Wohnraumvermietung nur bedingt möglich). Durch die Umsetzung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsimmobilien wird eine sukzessive Reduktion des Energieverbrauchs im Portfolio angestrebt. Eine Reduzierung ist auch durch den vermehrten Erwerb von Immobilien mit einer sehr guten Energieeffizienz umsetzbar.</p>
--	--	--	--	--	--	--



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

[Informationen gemäß Art. 7 der technischen Regulierungsstandards

Im Januar 2022 hat der Vorstand der Deutsche Investment beschlossen, bei jeder Geschäftsaktivität die ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen unserer (Investitions-) Entscheidungen zu evaluieren. Als Grundlage hierfür hat der Vorstand der Deutsche Investment die Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren vom 30.06.2022 im Rahmen der sog. PAI-Richtlinie³ verabschiedet. Die PAI-Strategie der Deutsche Investment wurde aufgrund der Anpassungen der technischen Regulierungsstandards am 06.02.2023 überarbeitet.

Die organisatorischen Maßnahmen zur Art und Weise der Umsetzung der Strategie sind in der vom Vorstand der Deutsche Investment im Juli 2022 verabschiedeten ESG-Offenlegungs-Richtlinie geregelt. Für jeden Fachbereich wurden Strategien und Prozesse aufgestellt, die die Umsetzung dieser ESG-Offenlegungs-Richtlinie regeln und die Zuständigkeiten festlegen. Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen wurden entlang der Wertschöpfungskette – beginnend mit der Investitionsphase, über die Bewirtschaftungsphase bis zum Verkauf der Immobilienassets – ESG-Verantwortliche definiert, die mit der Koordination, Entwicklung und Umsetzung betraut sind. Das Team Unternehmensentwicklung überprüft diese Prozesse mindestens jährlich und passt sie bei geänderten regulatorischen Änderungen umgehend an.

Die nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen bezogen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren werden bei jeder Investition bewertet und sind dementsprechend in die Investitionsentscheidungsprozesse für die von der Deutsche Investment verwalteten Immobilienfonds implementiert.

Sensitivitätsanalyse – Identifizierung und Priorisierung der Wahlindikatoren

Die Identifikation und Priorisierung der Wahlindikatoren für die Deutsche Investment erfolgt anhand einer Sensitivitätsanalyse. Diese reflektiert die Eignung, der durch die Regulatorik angebotenen fünf Wahlindikatoren des Immobilienbereichs, für die von der Deutsche Investment initiierten und verwalteten Immobilienfonds anhand vorgegebener Parameter⁴.

Die Deutsche Investment verwaltet keine Finanzprodukte, welche (außerhalb von Liquiditätsanlagen) in Unternehmen- oder Staaten und supranationale Organisationen investieren dürfen, sodass die für diese

³ PAI = Principal Adverse Impacts bzw. die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen

⁴ Parameter, nach denen die Wahlindikatoren einzuordnen sind, vgl. Art. 7 (1) (c) technische Regulierungsstandards.



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Investitionsarten vorgesehenen Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen der Deutsche Investment keine Berücksichtigung finden.

Parameter

Jeder Wahlindikator wurde in der Sensitivitätsanalyse für jeden der Parameter beurteilt:

- a) Eintrittswahrscheinlichkeit – Prognose der Wahrscheinlichkeit zwischen X (= unmögliches Ereignis) und Y (= sicheres Ereignis), dass das durch den Indikator beschriebene Ereignis mit Bezug auf das Geschäftsfeld der Deutsche Investment eintreten kann.
- b) Auswirkungsgrad – Geschätzter Grad der relativen negativen Auswirkung auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Vergleich zu den anderen Wahlindikatoren von X (= geringster Impact) bis Y (= größter Impact). Ein Auswirkungsgrad von Y bei Treibhausgasemissionen von Bestandsimmobilien würde beispielsweise bedeuten, dass dieser Indikator aus Sicht der Deutsche Investment den größten Auswirkungsgrad hat, verglichen mit den anderen betrachteten Indikatoren.
- c) Grad der Irreversibilität – Prognostizierter Grad des relativen nicht umkehrbaren Impacts im Vergleich zu den anderen Wahlindikatoren von X (= am einfachsten umkehrbar) bis Y (= am schwierigsten umkehrbar). Würde beispielsweise die Verbauung mit einer Irreversibilität von X bewertet werden, so bedeutet das, dass die Verbauung im Vergleich zu den anderen Indikatoren reversibler ist.

Bewertung und Priorisierung der Wahlindikatoren⁵

Die Bewertung und Priorisierung der Wahlindikatoren in der Sensitivitätsanalyse basiert auf einem Scoringmodell der Deutsche Investment. In diesem wird jeder potenzielle Wahlindikator anhand der vorgenannten Bewertungsparameter mit Blick auf das Gesamtportfolio der Deutsche Investment mit Punkten bewertet (100 Punkte = wenig relevant; 500 Punkte = hoch relevant). Jeder Bewertungsparameter wird anschließend, bezogen auf seine Bedeutung für die reguläre Geschäftstätigkeit der Deutsche Investment, gewichtet.

Scoring der PAI-Wahlindikatoren

Aus dem Gesamtportfolio und der Geschäftstätigkeit der Deutsche Investment wurde die Annahme abgeleitet, dass der Parameter Auswirkungsgrad, also die Einordnung der Wahlindikatoren untereinander, i.S. eines aktiven Managements von Nachhaltigkeitsrisiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen für die Deutsche Investment bedeutender ist als die Parameter Eintrittswahrscheinlichkeit und Irreversibilität.

Entsprechend erfolgte die Gewichtung der Parameter (30% Eintrittswahrscheinlichkeit/ 40% Auswirkungsgrad / 30% Irreversibilität).

⁵ Bewertung der Wahlindikatoren und Einstufung der Wahlindikatoren anhand der Parameter (vgl. Art. 7 (1) (c) RTS)



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Wahlindikator	Beschreibung	Eintrittswahrscheinlichkeit	Auswirkungsgrad	Irreversibilität	Summe
		Prognose, dass das durch den Indikator beschriebene Ereignis eintreten kann	Impact auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Vergleich zu den anderen Wahlindikatoren	relativer nicht umkehrbarer Impact im Vergleich zu den anderen Wahlindikatoren	Je mehr Punkte, desto relevanter für die Deutsche Investment KVG
		30%	40%	30%	100%
		unmöglich=100; sicher=500	geringster Impact=100; höchster Impact=500	einfach umkehrbar=100; schwer umkehrbar=500	
a) THG-Emissionen	THG-Emissionen[1] ausgewiesen für Scope-1,-2 und -3[2] gewichtet mit dem anteiligen Verkehrswert sowie insgesamt	500	500	400	470
b) Intensität des Energieverbrauchs	Primärenergieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	500	400	400	430
c) Abfallerzeugung im Betrieb	Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde	200	300	100	210
d) Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) anteilig zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen	300	100	500	280
e) Verbauung	Anteil nicht begrünter Fläche, u.a. im Erdreich, auf Dächern, Terrassen, Mauern, im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	300	200	300	260

Sensitivität der PAI-Wahlindikatoren

Die Sensitivität des Scorings wurde durch Variation der Gewichtung der Bewertungsparameter getestet. Dabei zeigt sich eine Robustheit der Bewertungsergebnisse.

Wahlindikator	Variation der Gewichtung der Parameter (Eintritt/ Vgl. Auswirkung/ Irreversibilität)		
	40 % / 20% / 40%	35% / 30% / 35%	30% / 40% / 30%
a) THG-Emissionen	460	465	470
b) Intensität des Energieverbrauchs	440	435	430
c) Abfallerzeugung im Betrieb	180	195	210
d) Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	340	310	280
e) Verbauung	280	270	260

Obige Tabelle zeigt, dass die Wahlindikatoren (a) THG-Emissionen und (b) Intensität des Energieverbrauchs diejenigen mit der jeweils höchsten Punktzahl sind. Sie sind damit maßgebliche Indikatoren, um etwaige nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen im verwalteten Portfolio und in der Geschäftstätigkeit der Deutsche Investment zu identifizieren und zu begegnen. Die Deutsche Investment hat sich aufgrund dessen dafür



Deutsche Investment

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

entschieden, diese beiden Wahlindikatoren zu messen, zu dokumentieren und entsprechende Daten im Rahmen ihres jährlichen PAI-Statements offenzulegen.

Die vorstehend erläuterten Methoden zur Auswahl der Wahlindikatoren spiegeln die Einschätzung der Deutsche Investment während des Berichtszeitraums sowie zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung wider. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Bewertung aufgrund sich verändernder Umstände oder einer abweichenden Einschätzung angepasst werden muss. Dies kann auch zur Auswahl ein oder mehrerer anderer Wahlindikatoren führen.

Jede durch die Deutsche Investment verwaltete Immobilie wird hinsichtlich dieser beiden PAI-Wahlindikatoren gemessen. Die Einschätzung erfolgt im „Quick-Check“, der Ausweis der Werte und eine deskriptive Erläuterung erfolgt in den entsprechenden Unterlagen und Reportings.

Die ESG-Kennzahlen auf Gebäudeebene werden grundsätzlich für die Feststellung der PAI sowohl durch einen externen Dienstleister als auch intern datenbankbasiert quartalsweise zum Stichtag (jeweils letzter Kalendertag eines Quartals) ermittelt. Bezüglich etwaiger Abweichungen hiervon wird für den Berichtszeitraum auf den vorstehenden Abschnitt Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren dieser Erklärung verwiesen. Die Daten werden granular auf Ebene der Wirtschaftseinheit erfasst. Grundlage für die Berechnung von Klima-Kennzahlen sind sowohl Informationen aus den Energieausweisen der einzelnen Immobilien als auch nationale Kennzahlentableaus zur Übersetzung von Endenergieverbrauch, Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen. Der Primärenergieverbrauch/-bedarf und die Energieeffizienzklasse werden bspw. gemäß Gebäudeenergiegesetz („GEG“) berechnet. Basierend auf den Angaben aus dem Energieausweis, wie Heizungsart und Art des Energiebezugs, wird bspw. der CO₂-Fußabdruck errechnet.

Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen im Markt ab. Sofern indikatorrelevante Daten zum Ankauf bzw. zu Stichtagen (am Quartalsende) nicht vorliegen, werden die Informationen übergangsweise anhand valider Referenzobjekte geschätzt und zum nächstmöglichen Zeitpunkt anhand von Messwerten validiert. Die Validierung kann ebenfalls über den obligatorischen Energieausweis erfolgen. Im Berichtszeitraum wurden keine Objekte ohne valide Daten angekauft.



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Die Bewertung und Feststellung der ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen erfolgt anhand der nachfolgend dargestellten Datenquellen. Die indikatorrelevanten Daten unterliegen einer kontinuierlichen Prüfung durch das Fondscontrolling und das Risikomanagement.

Für die Datenerhebung für den Berichtszeitraum hat die Deutsche Investment mit externen Dienstleistern zusammengearbeitet, welche die Daten für die Deutsche Investment quartalsweise erhoben und ihr die Ergebnisse dieser Datenerhebungen zur Verfügung gestellt haben.

Im Berichtszeitraum nicht verfügbare Daten wurden durch Schätzungen bzw. Hochrechnungen ergänzt. Hierdurch kann es zu Ungenauigkeiten und Abweichungen von den tatsächlichen Werten kommen. Sofern im Berichtszeitraum auf Schätzungen zurückgegriffen worden ist, ist die Quote der geschätzten Daten in dem vorstehenden Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung offengelegt. Die Deutsche Investment wird sich bemühen, fehlende Daten zu beschaffen, um hierdurch in den kommenden Berichtszeiträumen noch genauere Werte ausweisen zu können. Eine Maßnahme hierfür bildet der Einbau von Smart Metern (siehe Abschnitt [„Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum“](#) in den oben genannten Tabellen).

Grundsätzlich gilt folgendes Verständnis der Deutsche Investment in Bezug auf die herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen; etwaige Abweichungen zu den nachstehenden Angaben für den konkreten Berichtszeitraum sind in dem Vorstehenden Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ zu dieser Erklärung offengelegt:

Zu Indikator „Fossile Brennstoffe“:

Der ökologische Pflichtindikator „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“ misst, wie hoch der Anteil der Investitionen in Immobilien ist, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben (bspw. Raffinerien, Tankstellen, Tanklager etc.).

Dabei wird ausschließlich auf das Objekt und das zugehörige Grundstück abgestellt. Ergebnis der Prüfung ist der Ausweis der entsprechenden Quote am Portfolio. Die Gewichtung erfolgt über den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der Objekte.

Nicht erfasst ist der Eigenbedarf einer 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).



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Es ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie abzustellen. 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.

Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Deutsche Investment anhand der liegenschaftsbezogenen Unterlagen der Immobilien den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen.

Zu Indikator „Energieeffizienz“:

Im Rahmen des Exposure bzgl. energieineffizienter Immobilien wird geprüft, wie hoch der Anteil der Investitionen in energieineffiziente Immobilien ist. Als energieineffizient gilt beispielsweise ein Mehrfamilienhaus, wenn es mit Baujahr vor 31.12.2020 eine Energieeffizienzklasse C oder schlechter aufweist oder bei dem ab Baujahr 2021 der Primärenergiebedarf höher als der jeweils nationale Standard für ein Niedrigstenergiegebäude ist.

Der Anteil energieineffizienter Immobilien berechnet sich aus der Summe aller Immobilienwerte von Objekten mit Baujahr vor 2021 und einer Energieeffizienzklasse von C oder schlechter + der Summe aller Immobilienwerte von Objekten ab Baujahr 2021 und einem Primärenergiebedarf, der über den nationalen Vorgaben für Niedrigstenergiegebäude liegt, welche anschließend durch die Summe aller Immobilienwerte⁶, die den Vorschriften zum Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz und den Vorschriften zu Niedrigstenergiegebäuden unterliegen, geteilt wird.

Zur Bewertung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen des Indikators Energieineffizienz sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energiebedarfsausweise heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die Deutsche Investment hat sich bemüht, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können. Hierfür wurden ablaufende und fehlende Energieausweise angefordert und beauftragt. Bei Gewerbeobjekten wurden im Berichtszeitraum ebenfalls die Energiebedarfsausweise betrachtet. Anders als die Energieausweise von Wohnimmobilien enthalten die Energieausweise für Gewerbeobjekte in Deutschland zum

⁶ Immobilien, die außerhalb der EU-belegen sind, werden nicht erfasst: Dies ist aktuell nicht relevant für die Deutsche Investment, da unsere Sondervermögen nur in Deutschland investieren. Weiter sind z.B. denkmalgeschützte Immobilien in Deutschland nicht erfasst, da diese nicht den EPC-Vorschriften unterliegen.



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

aktuellen Zeitpunkt keine Buchstaben-Skala für die Einordnung der Energieklassen. Zur Bewertung des Anteils energieineffizienter Gewerbeimmobilien anhand der vorgenannten Formel ist daher eine Umrechnung der Energieausweise ohne Buchstaben-Skala erforderlich. Für Nichtwohngebäude (außer Einzelhandels- und Nahversorgungsobjekten) hat die Deutsche Investment sich dazu entschieden, die Energieeffizienzklasse nach dem „BVI-Verfahren“ zu ermitteln. Bei den Nahversorgungs- bzw. Einzelhandelsimmobilien wird diese anhand der französischen Effizienzklassen errechnet (marktgängiger Standard). Hinsichtlich der Aktualisierung und Vervollständigung der Datengrundlage gilt das zu Wohngebäuden Gesagte entsprechend.

Durch selektive Zukäufe von Immobilien mit einer sehr guten Energieeffizienz und einer kontinuierlichen energetischen Ertüchtigung der Bestandsimmobilien werden weitere Verbesserungen im Portfolio angestrebt. Im Einzelfall können diese Portfoliooptimierungen auch durch den Verkauf energetisch ineffizienter Immobilien erreicht werden.

Zu Indikator „Treibhausgasemissionen“:

Der Ausstoß von CO₂ fördert die Klimaerwärmung und führt zu einem Anstieg von Extremwetterereignissen, wie Überschwemmungen, Stürmen, etc. was einen negativen Einfluss auf den Werterhalt der Immobilien haben kann. Daneben birgt ein großer CO₂-Fußabdruck Kostenrisiken, unter anderem in Bezug auf die Betriebskosten, auf eine CO₂-Besteuerung, auf die mögliche Fremdkapitalaufnahme sowie auf zusätzliche Investitionsanforderungen zur energetischen Sanierung von Immobilien. Da die Mehrzahl der Investitionen in Immobilien mit einem Einfluss auf CO₂-Emissionen einhergeht, werden alle Investitionen vor dem Hintergrund der negativen nachhaltigen Auswirkungen auf energetische Effekte analysiert.

Der Ausweis der Treibhausgase erfolgt für direkte Emissionen (Scope 1), indirekte Emissionen (Scope 2) und andere indirekte Emissionen (Scope 3) sowie für die gesamten Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien verursacht werden. Die Deutsche Investment legt die Methodik der „Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions, Category 13“ für den Ausweis der Emissionen der Immobilien zugrunde. Hieraus resultiert der Ausweis der Emissionen aufgrund der Verbräuche der Mieter als Scope 3 und der Ausweis der Emissionen aus den Verbräuchen der Allgemeinflächen in Scope 2.

Bei dem Ausweis des Scope 2 resultiert die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aus ausgelaufenen Grünstromverträgen sowie der Ermittlung der Emissionen mit einem anderem Emissionsfaktor.

Bei den THG-Emissionen werden die Energieverbräuche, unterschieden nach der Energieart, mit den spezifischen Emissionsfaktoren multipliziert. Hinsichtlich der Datenquellen für die Energieverbräuche wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Indikator „Energieverbrauch“ verwiesen.



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Zu Indikator „Energieverbrauch“:

Messung des Primärenergieverbrauchs der Immobilien: Bei der Intensität des Energieverbrauchs wird der Jahresenergieverbrauch des Gesamtimmobilienbestandes in GWh pro m² Energiebezugsfläche ausgewiesen. Bei Neuvermietungen ist es das Ziel der Deutsche Investment, möglichst Green Lease-Mietverträge abzuschließen, um das Verbrauchsverhalten der Mieter transparent zu machen. Insbesondere bei dezentralen Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen liegen der Eigentümerin die Daten zum Energieverbrauch nicht vor, da die Mieter selbstständig Verträge mit den Versorgern verhandeln und abschließen. Hierfür ist die Zusammenarbeit mit den Mietern erforderlich. Aufgrund der Vorgaben des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes erwartet die Deutsche Investment im Zeitablauf steigende Rückmeldungen der Mieterverbräuche und deren anschließende Berücksichtigung für zukünftige PAI-Berichte. Um den Anteil der geschätzten Daten weiter zu reduzieren, hat die Deutsche Investment im Jahr 2023 damit begonnen, die von ihr verwalteten Mieteinheiten mit Smart Metern an allen zentralen Zählern, die der Energie- und Wasserbeschaffung dienen, auszurüsten.

Durch die Umsetzung von Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsimmobilien wird eine sukzessive Reduktion des Energieverbrauchs im Portfolio angestrebt. Eine Reduzierung ist auch durch den vermehrten Erwerb von Immobilien mit einer sehr guten Energieeffizienz umsetzbar. Der Energieverbrauch wird über eine ESG-Portfolioanalyse kontinuierlich überprüft und daraus bei Bedarf geeignete Maßnahmen abgeleitet und umgesetzt.

Die Deutsche Investment erfasst die Energieverbräuche für Wärme (Heizung und Warmwasser), Allgemeinstrom und Mieterstrom für einen Großteil der Immobilieninvestments in Neubauten sowie im Bestand gehaltenen Immobilien im Rahmen eines jährlichen Portfolioscreenings. Im Zuge dessen wurde der Wärmeverbrauch direkt bei den Versorgungswerken angefragt und nach Energieträgern (Fernwärme, Erdgas etc.) differenziert. Der Energieverbrauch für Allgemeinstrom wurde den vorliegenden Abrechnungen entnommen. Daten für den Mieterstrom liegen nicht vor. Diese werden anhand statistischer Durchschnittswerte pauschal hochgerechnet. Derzeit befindet sich das Projekt Smart Meter in der Umsetzungsphase. Ziel ist es, die Verbrauchsdaten direkt im Objekt per Smartmeter auslesen zu können, um so eine detailliertere Datenlage über die Verbrauchsdaten zu bekommen. Abgeleitet aus den erfassten/geschätzten Daten ergibt sich die Energieintensität.



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäß Art. 4 der Offenlegungsverordnung

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Mitwirkungspolitik

[Informationen gemäß Art. 8 der technischen Regulierungsstandards]

Die Deutsche Investment unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich der Richtlinie 2007/36/EG, sodass die Deutsche Investment keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenzulegen hat.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

[Informationen gemäß Artikel 9 der technischen Regulierungsstandards]

Die Deutsche Investment erkennt die BVI-Leitlinien für ein nachhaltiges Immobilienportfoliomanagement an und verpflichtet sich zu deren Einhaltung. Darüber hinaus beachtet sie im Rahmen der guten Unternehmensführung („Good Governance“) die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte einschließlich der Grundprinzipien und Rechte aus den acht Kernübereinkommen, die in der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind, und die Internationale Charta der Menschenrechte.

Im Rahmen der Vereinbarung eines ESG-Verhaltenskodex für alle ausgelagerten Dienstleistungen verpflichtet sie ihre Partner ebenfalls zur Anerkennung und Beachtung dieser Standards. Die Deutsche Investment hat sich in diesem, an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex („DNK“) angelehnten, ESG-Codex zur Berücksichtigung der Prinzipien für verantwortliches Investieren bei ihren Investitionsentscheidungen verpflichtet. Der DNK ist ein branchenübergreifender Transparenzstandard für die Berichterstattung unternehmerischer Nachhaltigkeitsleistungen und kann von Unternehmen und Organisationen jeder Größe und Rechtsform genutzt werden. Er schafft Verbindlichkeit durch eine vergleichbare Darstellung der unternehmerischen Verantwortung. Der ESG-Codex ist verbindlich für alle Mitarbeitenden und Dritte, die im Namen der Deutsche Investment agieren.

