

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

## Änderungsnachweis

Stand	Version	Beschreibung der Änderungen
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) 2019/2088<sup>1</sup> i.V.m. Art. 4 ff., Anhang I DeIVO (EU) 2022/1288<sup>2</sup>

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)

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

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



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

## Zusammenfassung

[Zusammenfassung gemäß Art. 5 der technischen Regulierungsstandards]

Die Deutsche Investment berücksichtigt seit dem 01. Juli 2022 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 Deutsche Investment.

Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Folgejahren bezieht sich diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren auf den Bezugszeitraum vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022.

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 89% 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: 208t, Scope 3: 47.479t, gesamt: 47.687t. Die Deutsche Investment strebt an, die Treibhausgasemissionen des Portfolios im kommenden Bezugszeitraum zu reduzieren.



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Energieverbrauch“ wurde ein Wert von 0,00023 GWh/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Deutsche Investment strebt an, die Intensität des Energieverbrauchs des Portfolios im kommenden Bezugszeitraum zu reduzieren.

Die für die Identifizierung und Messung der Indikatoren „Fossile Brennstoffe“ und „Energieineffizienz“ erforderlichen Daten lagen für den Berichtszeitraum vor. Für beide Indikatoren liegt die Schätzquote im Bezugszeitraum bei 0%.

Für die beiden Nachhaltigkeitsindikatoren „Treibhausgasemissionen“ sowie „Energieverbrauch“ wurden die Werte für den Heizverbrauch aus den Energieausweisen abgeleitet. Der Mieterstrom wurde anhand statistischer Durchschnittsgrößen geschätzt. Für beide Indikatoren liegt die Schätzquote 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.



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

## Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

[Informationen gemäß Art. 6 der technischen Regulierungsstandards]

Die Messdaten der nachstehenden Indikatoren für Immobilien beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

<b>(Pflicht-)Indikatoren für Investitionen in Immobilien</b>						
<b>Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen</b>		<b>Messgröße</b>	<b>Auswirkungen Jahr 2022</b>	<b>Auswirkungen [Jahr n-1]<sup>3</sup></b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum</b>
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 %	n.a.	<p>Es bestehen keine Investitionen in Immobilien, welche im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.</p> <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</p>	-

<sup>3</sup> Es handelt sich um die erstmalige Veröffentlichung der Erklärung über nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen der Deutsche Investment. Ab dem nächsten Berichtszeitraum (Kalenderjahr 2023) werden hier die Auswirkungen des Vorjahres bzw. der jeweiligen Vorjahre ausgewiesen.



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.	
Energieeffizienz	Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	89%	n.a.	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 aus den Verbräuchen i.V.m. den französischen Effizienzklassen errechnet (marktgängiger Standard). Gemäß den technischen Regulierungsstandards sind die Energieeffizienzklassen „C“ und schlechter als ineffizient klassifiziert. Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der	Einbau hydraulischer Abgleich, Erstellung neuer Energieausweise für Objekte, deren Energieausweis ablaufen, Verbrauchsanalysen, Einbau von Photovoltaik-Anlagen. Ziel ist es, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und den Anteil der energieineffizienten Gebäude zu senken.



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.	
--	--	--	--	--	--	--

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren  
 [Informationen gemäß Art. 6 der technischen Regulierungsstandards]

Die Messdaten der nachstehenden Indikatoren beziehen sich auf den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

Weitere (Wahl-)Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Jahr 2022	Auswirkungen [Jahr n-1] <sup>4</sup>	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Treibhausgasemissionen	THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	0t	n.a.	Die Angabe des Scope 1 entfällt, da die Deutsche Investment nicht in Immobilien investiert und diese selbst nutzt.	-
		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	208t	n.a.	Die Scope 2 Emissionen ergeben sich aus den Emissionen aufgrund des Energieverbrauches auf den Allgemeinflächen.  Es handelt sich zu 100%	Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Ende 2023 sollen 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet sein. Hierdurch sollen Verbräuche genauer erfasst und analysiert werden. Somit können einerseits Leckagen festgestellt und

<sup>4</sup> Es handelt sich um die erstmalige Veröffentlichung der Erklärung über nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen der Deutsche Investment. Ab dem nächsten Berichtszeitraum (Kalenderjahr 2023 werden hier die Auswirkungen des Vorjahres bzw. der jeweiligen Vorjahre ausgewiesen.



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					um Schätzungen. 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.	andererseits weitere Maßnahmen (i. W. Gebäudetechnik) identifiziert werden. Des Weiteren sollen sich die Schätzquoten durch diese Maßnahme reduzieren.
		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	47.479t	n.a.	Die Scope-3-THG-Emissionen ergeben sich aus den Energieverbräuchen der Mieter. Der Mieterstrom wurde anhand statistischer Durchschnittsgrößen geschätzt. Der Heizverbrauch leitet sich aus den Energieausweisen ab. Es handelt sich	Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Ende 2023 sollen 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet sein. 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 durch diese



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					bei beiden zu 100% um Schätzungen.  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.	Maßnahme reduzieren.
		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	47.687t	n.a.	Die gesamten THG-emissionen ergeben sich aus der Summe der THG-emissionen gemäß Scope 1 bis 3. Bezüglich der Auslegung dieses Indikators sowie der verwendeten Datenquellen wird auf den Abschnitt „Beschreibung der Strategien	Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Ende 2023 sollen 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet sein. 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 durch diese





# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ dieser Erklärung verwiesen.	Maßnahme reduzieren.
Energieverbrauch	Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00023 GWh/m <sup>2</sup>	n.a.	<p>Diese Kennzahl ergibt sich aus den Energieverbräuchen der Mieter nebst den Allgemeinflächen im Verhältnis zur Gesamtfläche</p> <p>Die Werte für den Heizverbrauch wurden aus den Energieausweisen abgeleitet. Der Mieterstrom wurde anhand statistischer Durchschnittsgrößen geschätzt. Bei beiden Verbräuchen handelt es sich zu 100% um Schätzungen.</p> <p>Bezüglich der Auslegung dieses</p>	<p>Sukzessiver Einbau von Smart Metern für die Verbrauchsmessung. Ende 2023 sollen 50% aller Immobilien der Deutsche Investment mit Smart Metern ausgerüstet sein. 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 durch diese Maßnahme reduzieren.</p> <p>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-</p>



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

					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.	/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.
--	--	--	--	--	--	---

## 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-Richtlinie<sup>5</sup> 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

<sup>5</sup> PAI = Principal Adverse Impacts bzw. die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

betrachtet 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 Parameter<sup>6</sup>.

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 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.

---

<sup>6</sup> Parameter, nach denen die Wahlindikatoren einzuordnen sind, vgl. Art. 7 (1) (c) technische Regulierungsstandards.



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

## Bewertung und Priorisierung der Wahlindikatoren<sup>7</sup>

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).

Wahlindikator		Eintrittswahrscheinlichkeit	Auswirkungsgrad	Irreversibilität	Summe
	<b>Beschreibung</b>	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
	<b>Gewicht</b>	30%	40%	30%	<b>100%</b>
	<b>Ausprägung</b>	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	<b>470</b>
b) Intensität des Energieverbrauchs	Primärenergieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	500	400	400	<b>430</b>
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	<b>210</b>
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	<b>280</b>
e) Verbauung	Anteil nicht begrünter Fläche, u.a. im Erdreich, auf Dächern, Terrassen, Mauern, im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	300	200	300	<b>260</b>

<sup>7</sup> Bewertung der Wahlindikatoren und Einstufung der Wahlindikatoren anhand der Parameter (vgl. Art. 7 (1) (c) RTS)



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

## 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 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



Deutsche Investment

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

eines Quartals) ermittelt. 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 CO<sub>2</sub>-Fußabdruck errechnet.

Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen im Markt ab. Sofern indikatorrelevante Daten zu Ankauf bzw. zum jeweiligen 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.

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. Ein 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



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

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).

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



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Niedrigstenergiegebäude liegt, welche anschließend durch die Summe aller Immobilienwerte<sup>8</sup>, 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 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. Mangels eines einheitlichen Marktstandards hat die Deutsche Investment sich dazu entschieden, für die Bewertung der Objekte mit Energieausweisen ohne Buchstaben-Skala die Buchstabeneinteilung, die für solche Objekte in Frankreich gelten, heranzuziehen. 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-Fußabdruck Kostenrisiken, unter anderem in Bezug auf die Betriebskosten, auf eine CO<sub>2</sub>-Besteuerung, auf die mögliche Fremdkapitalaufnahme sowie auf zusätzliche Investitionsanforderungen zur energetischen Sanierung von Immobilien. Da die Mehrzahl der Investitionen in

---

<sup>8</sup> 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.





# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Immobilien mit einem Einfluss auf CO<sub>2</sub>-Emissionen einhergeht, werden alle Investitionen vor dem Hintergrund der negativen nachhaltigen Auswirkungen auf energetische Effekte analysiert.

Der Ausweis der Treibhausgase erfolgt für direkte Emissionen der Immobilien bei der eigenen Nutzung (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<sup>9</sup>“ 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 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.

## Zu Indikator „Energieverbrauch“:

Messung des Primärenergieverbrauchs der Immobilien: Bei der Intensität des Energieverbrauchs wird der Jahresenergieverbrauch des Gesamtimmobilienbestandes in GWh pro m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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.

<sup>9</sup> Vgl. [https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/Scope3\\_Calculation\\_Guidance\\_0.pdf](https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/Scope3_Calculation_Guidance_0.pdf)



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

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.

## 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.



Deutsche Investment

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Version 5)

○ Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Der ESG-Codex ist verbindlich für alle Mitarbeitenden und Dritte, die im Namen der Deutsche Investment agieren.



Deutsche **Investment**