

## Transparenz bei der Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale

Seite 1/3

### Informationen nach Artikel 10 der Offenlegungsverordnung

#### Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Verwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene

Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für das Immobilien-Sondervermögen *hausInvest* als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

#### Förderung ökologischer und/oder sozialer Merkmale

Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert das Immobilien-Sondervermögen *hausInvest* auf der Grundlage der Nachhaltigkeitsregelungen der Europäischen Union für Finanzprodukte (Verordnung (EU) 2019/2088, nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) die sogenannten ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) und ist dabei insbesondere bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten. Aus diesem Grund hat sich das Sondervermögen unter anderem das Ziel gesetzt, zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beizutragen. Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt die Gesellschaft es aus, dass Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenständen angelegt werden, welche

die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen wesentliche Verstöße gegen diese Vorgaben bekannt geworden sind.

Das Immobilien-Sondervermögen versteht sich dabei nicht als ein Produkt, das als Anlageziel die Investition in nachhaltige Vermögensgegenstände im Sinne des Artikel 9 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung in Verbindung mit Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung verfolgt, sondern ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, über die Förderung des Klimaschutzes ein ökologisches „ESG“-Merkmal zu unterstützen. Die Gesellschaft behält sich die Förderung weiterer „ESG“-Merkmale vor.

#### Anlagestrategie

Im Hinblick auf die Klima-Relevanz des Immobiliensektors wird das Immobilien-Sondervermögen Einflussmöglichkeiten zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Auswahl und Verwaltung von Immobilien zur Geltung bringen, um so zu dem internationalen Ziel des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius bis zum Jahr 2100 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beizutragen. Das Immobilien-Sondervermögen möchte bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen (gemäß Umweltbundesamt (2016), Klimaneutraler Gebäudebestand 2050) und wird dazu die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch selbstinitiierte Maßnahmen laufend portfolioübergreifend reduzieren. Durchschnittlich strebt das Immobilien-Sondervermögen basierend auf dem „Klimaschutzplan 2050“ der deutschen Bundesregierung CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bereich von 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2050 an. Um diese Ziele zu erreichen, werden sogenannte Dekarbonisierungspfade bis 2050 für die jeweiligen Belegheitsstaaten der Immobilien je Nutzungsart erstellt, um notwendige Reduzierungen zur Erreichung der Ziele zu bemessen. Diese Maßnahmen fördern die Energieeffizienz der Gebäude sowie die emissionsfreie Eigenproduktion von Energie.

Das Ziel, zu der langfristigen Reduktion von Treibhausgasemissionen beizutragen, ist Gegenstand einer von der

Gesellschaft erarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie, welche als solche ein Element der im jeweils gültigen Jahres- und Halbjahresbericht näher dargelegten Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens darstellt. Die Gesellschaft wird die Immobilien im Ankaufsprozess und bei der Verwaltung des Bestandes unter anderem anhand der folgenden Kriterien auswählen und kontinuierlich bewerten:

- Gebäudezertifizierung
- Energieausweis
- Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess
- Energy Audits
- Vorhandensein automatischer Messinstrumente („smart meter“)
- Umweltrisiken

Diese Bewertung wird im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation der Gesellschaft dokumentiert und mittels einer strukturierten Übergabe in der Bewirtschaftungsphase verfolgt. So soll sichergestellt werden, dass Potenziale zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks stringent und langfristig nachverfolgt werden können.

Zur dauerhaften Umsetzung der Bewertungskriterien bedient sich die Gesellschaft unter anderem folgender Maßnahmen:

## Transparenz bei der Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale

Seite 2/3

### Anlagestrategie

- Bei der Ankaufsprüfung durchlaufen die Immobilien eine „Sustainability Due Diligence“, in welcher eine klare Einordnung sowie ein möglicher Entwicklungspfad für jede einzelne Immobilie definiert werden. Die Gesellschaft orientiert sich hierbei an den jeweils länderspezifischen Standards der Energieeffizienz, Nutzerzufriedenheit und Innovation und gestaltet diese unter dem Gesichtspunkt des angestrebten Umweltzieles des Klimaschutzes in einem integrierten Prozess;
- Erfassung von Indikatoren, wie z.B. des spezifischen Energieverbrauches (kWh/qm/p.a.), des Carbon Footprint (kg/qm/p.a.), des spezifischen Wasserverbrauches (m<sup>3</sup>/qm/p.a.) und der spezifischen Abfallmenge (kg/qm/p.a.);
- Regelmäßiger Verbrauchsdatenerfassungsprozess sowie dessen Umsetzung in Property- und Facility-Management-Verträgen;
- Erfassung der Daten der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens, soweit verfügbar, sowie deren Auswertung hinsichtlich des Branchendurchschnitts;
- Gezielter Energieeinkauf und Maßnahmen der energetischen Optimierung (beispielsweise der Gebäudehülle sowie Gebäudesteuerung);
- Die Gesellschaft bemüht sich um die Optimierung der Verträge mit Property- und Facility-Management-Dienstleistern und den Mietern der Immobilien des Sondervermögens, um, beispielsweise mit Hilfe eines Mieterleitfadens, die Weiterentwicklungen im Bereich der ESG-Kriterien auch hier aufzunehmen;
- Die Einbeziehung von Umweltrisiken durch die Gesellschaft wird im Statement „Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken“ beschrieben.

Neben der vorstehend dargestellten Förderung ökologischer und/oder sozialer Aspekte wird die Gesellschaft im Falle einer nachhaltigen Investition nach Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung darauf achten, erhebliche Beeinträchtigungen der Kriterien guter Unternehmensführung zu vermeiden.

Das Immobilien-Sondervermögen weist aktuell noch keine ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel

3 der Verordnung (EU) 2020 / 852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (die „Taxonomieverordnung“) aus, wird aber im Rahmen der Förderung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale einen Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an in diesem Sinne nachhaltigen Investitionen anstreben. Bei der Ermittlung des vorgenannten Verkehrswertes werden Projektentwicklungen ab ihrer Fertigstellung und die von Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt. Der erreichte Anteil dieser Investitionen wird jeweils im Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens, erstmalig im Jahresbericht des Geschäftsjahres 2022 / 23 zum 31. März 2023 veröffentlicht werden. Diese Investitionen sollen dabei zu einem Umweltziel im Sinne von Artikel 5 der Taxonomieverordnung beitragen.

In der Taxonomieverordnung werden solche Investitionen anhand ihres Beitrages zu sechs Umweltzielen bestimmt:

- Eindämmung des Klimawandels
- Anpassung an den Klimawandel
- nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Eine Wirtschaftsaktivität gilt als ökologisch nachhaltig, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren der sechs Umweltziele leistet, keines der Umweltziele wesentlich beeinträchtigt (Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“) und unter Einhaltung des in Artikel 18 der Taxonomieverordnung festgelegten Mindestschutzes erfolgt.

In diesem Zusammenhang weist die Gesellschaft darauf hin, dass der Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung findet, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

# Transparenz bei der Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale

**hausInvest**

Seite 3/3

## Weitere Informationen

Weitere Informationen über die Förderung ökologischer und/oder sozialer Merkmale durch das Immobilien-Sondervermögen sowie zu den wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sind unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)

verfügbar. Informationen zu den wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sind unter [https://cri.commerzreal.com/fileadmin/user\\_upload/Offenlegungs-Dokumente/CRI\\_PAI\\_Statement\\_300721.pdf](https://cri.commerzreal.com/fileadmin/user_upload/Offenlegungs-Dokumente/CRI_PAI_Statement_300721.pdf) verfügbar.

## Index als Referenzwert

Das Immobilien-Sondervermögen investiert aktuell nicht unter Bezugnahme auf einen Index (einschließlich EU-Referenzwerte für den klimabedingten Wandel oder Paris-abgestimmter EU-Referenzwerte im Sinne von Titel III

Kapitel 3a der Verordnung (EU) Nummer 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates) und hat auch nicht die Absicht, dies zukünftig zu tun.

**COMMERZ REAL** 

Commerz Real  
Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden

Kontakt  
[hausinvest.de/kontakt](https://hausinvest.de/kontakt)

[hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com)  
[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)