

Offenlegung von Produktinformationen für Finanzprodukte, mit denen ökologische oder soziale Merkmale beworben werden

Zusammenfassung

Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert das Immobilien-Sondervermögen hausInvest (ISIN: DE0009807016, LEI: 529900XBIMOIURW5UJ67) auf der Grundlage der Nachhaltigkeitsregelungen der Europäischen Union für Finanzprodukte (Verordnung (EU) 2019/2088, nachfolgend „**Offenlegungsverordnung**“) die sogenannten ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und 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 CO₂-Emissionen beizutragen. Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (LEI: 529900SJNJS2EMXLYF97, „**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.

Im Hinblick auf die Klima-Relevanz des Immobiliensektors wird das Immobilien-Sondervermögen Einflussmöglichkeiten zur Reduzierung von CO₂-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 gegen- über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beizutragen.

Das Immobilien-Sondervermögen möchte bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen und wird dazu die CO₂-Emissionen durch selbstinitiierte Maßnahmen laufend portfolioübergreifend reduzieren. Durchschnittlich strebt das Immobilien-Sondervermögen CO₂-Emissionen im Bereich von 14 kg CO₂e/m² bis 2050 an. Um diese Ziele zu erreichen, werden sogenannte Dekarbonisierungspfade bis 2050 für die jeweiligen Belegenheitsstaaten 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.

Hierfür werden die Daten der CO₂-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens, soweit verfügbar, erfasst sowie hinsichtlich des Branchendurchschnitts ausgewertet.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („**Taxonomieverordnung**“) angestrebt. Diese Investitionen sollen dabei zu einem Umweltziel im Sinne von Artikel 5 der Taxonomieverordnung beitragen.

Eine Wirtschaftsaktivität gilt als ökologisch nachhaltig, wenn sie keines der Umweltziele wesentlich beeinträchtigt (Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“) und unter Einhaltung des in Artikel 18 der Taxonomieverordnung festgelegten Mindestschutzes erfolgt. Das Sondervermögen wird bei den nachhaltigen Investitionen die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen im Rahmen der Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess sicherstellen.

In der Sustainability Due Diligence wird eine klare Einordnung sowie ein möglicher Entwicklungspfad für jede einzelne Immobilie definiert. 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. Dabei werden die Daten der CO₂-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens, soweit verfügbar, erfasst sowie hinsichtlich des Branchendurchschnitts ausgewertet.

Alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) durchlaufen eine Prüfung im Business Partner Due Diligence Tool, das Geschäftspartner insbesondere hinsichtlich Sanktionen, Korruption, Geldwäsche, Betrug und Bestechung überprüft. Sanktionierte Unternehmen und Personen sind von einer Geschäftsbeziehung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich Compliance der Commerz Real entscheidet fallbezogen über Ausschlüsse und Auflagen und orientiert sich dabei am Leitfaden Compliance – Anti-Bribery and Corruption Policy. Seit Mitte 2021 erfolgt zudem eine Prüfung von ESG-Kriterien, die sich an den Prinzipien des UN Global Compact orientiert.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Sondervermögen hausInvest ist 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 CO₂-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. Im Hinblick auf die Klima-Relevanz des Immobiliensektors wird das Immobilien-Sondervermögen Einflussmöglichkeiten zur Reduzierung von CO₂-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 gegen- über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beizutragen. Das Immobilien-Sondervermögen möchte bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen und wird dazu die CO₂-Emissionen durch selbstinitiierte Maßnahmen laufend portfolioübergreifend reduzieren. Durchschnittlich strebt das Immobilien-Sondervermögen CO₂-Emissionen im Bereich von 14 kg CO₂e/m² bis 2050 an. Um diese Ziele zu erreichen, werden sogenannte Dekarbonisierungspfade bis 2050 für die jeweiligen Belegenheitsstaaten 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.

Anlagestrategie

Das Anlageziel des Sondervermögens hausInvest liegt im Erreichen einer stabilen – im Vergleich zu überwiegend in der Bundesrepublik Deutschland investierenden Offenen Immobilienfonds – überdurchschnittlichen Rendite. Diese wird über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes angestrebt. Damit soll dem renditeorientierten Anleger der Zugang zu einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil innerhalb des Anlagespektrums der Offenen Immobilienfonds ermöglicht werden. Das Sondervermögen investiert überwiegend in Staaten, die Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) sind, und im Vereinigten Königreich von Großbritannien und Nordirland. Nach den Besonderen Anlagebedingungen (siehe § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen in Verbindung mit dem „Anhang gemäß § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen“) besteht die Möglichkeit, weltweit Immobilien für das Sondervermögen zu erwerben. Der Anteil des Sondervermögens, der in diesem Rahmen an wirtschaftsstarke außereuropäischen Standorten investiert werden kann, soll 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Wichtigste Anlagemärkte dabei sind der nordamerikanische und der asiatisch-pazifische Raum. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

Aufteilung der Investitionen

Die Gesellschaft investiert gemäß § 1 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten) des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 9 InvStG. Daneben dürfen gemäß § 4 der Besonderen Anlagebedingungen bis zu 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen im Sinne des § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden. Gemäß § 6 Absatz 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen muss von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 Prozent des Wertes

des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar sein. Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert das Immobilien-Sondervermögen hausInvest auf der Grundlage der Nachhaltigkeitsregelungen der Europäischen Union für Finanzprodukte (Verordnung (EU) 2019/2088, „**Offenlegungsverordnung**“) die sogenannten ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und 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 CO₂-Emissionen beizutragen. Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („**Taxonomieverordnung**“) angestrebt.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

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 CO₂-Fußabdrucks stringent und langfristig nachverfolgt werden können.

Methoden

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.

Um diese Ziele zu erreichen, werden sogenannte Dekarbonisierungspfade bis 2050 für die jeweiligen Belegenheitsstaaten 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.

Datenquellen und -verarbeitung

Erfassung von Indikatoren sowie deren Auswertung hinsichtlich des Branchendurchschnitts der Immobilien des Sondervermögens, soweit verfügbar: der spezifische Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m²/p.a.), der Carbon Footprint (kg/m²/p.a.), der spezifische Wasserverbrauch (m³/m²/p.a.), die spezifische Abfallmenge (kg/m²/p.a.) und Erfassung der Daten der CO₂-Emissionen.

Beschränkung hinsichtlich der Methoden und Daten

Nicht anwendbar. Es bestehen keine Beschränkungen für die Erfüllung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale.

Sorgfaltspflicht

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.

Mitwirkungspolitik

Nicht anwendbar. hausInvest investiert als Sondervermögen in Immobilien, so dass die Mitwirkungspolitik kein Teil der ökologischen oder sozialen Anlagestrategie ist.

Bestimmter Referenzwert

Nicht anwendbar. Für hausInvest wurde kein Index als Referenzwert für die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt.

Stand: 08.2024

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest@commerzreal.com | hausinvest.de