



Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:
hausInvest

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900XBIMOUIURW5UJ67

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____ %

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____ %

Es wurden damit **ökologische/ soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 8,42 % an nachhaltigen Investitionen.

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit ökologische/ soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Das Sondervermögen hausInvest orientiert sich seit März 2021 bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung unter anderem an ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung („Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“) 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 hausInvest unter anderem das Ziel gesetzt, zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beizutragen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurden die durchschnittlichen CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios ermittelt. Diese befinden sich auf dem Pfad zur Erreichung des langfristigen Ziels, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf durchschnittlich circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren.

Obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, wurde eine Mindestquote von 8,4 Prozent taxonomiekonformer Investitionen erreicht.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Nachhaltigkeitsindikatoren haben zum Zeitpunkt 31. Dezember 2023 folgende Werte:

- *CO₂-Emissionen: GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13) in kgCO₂e/m² (market based): 32,05 kgCO₂e/m²*
- *Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m²/p. a.): 186 kWh/m²/p. a.*
- *Wasserverbrauch (m³/m²/p. a.): 0,67 m³/m²/p. a.*

Bei der Erhebung der Verbrauchsdaten werden verschiedene Quellen herangezogen, wie Zählererfassungen, Informationen von Energieversorgern, Verbrauchsabrechnungen und Mieterabfragen. Dabei wird für die Erfassung der Daten eine ESG-Software verwendet. Fehlende oder unplausible Daten werden geschätzt, unter anderem durch Hochrechnungen anhand branchenüblicher Benchmarkwerte.

Die Ermittlung der CO₂-Emissionen erfolgt anhand der erhobenen Energieverbräuche der Immobilien mittels von Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellten oder länderspezifischen öffentlich verfügbaren Umrechnungsfaktoren. Die Berechnung der CO₂e-Emissionen erfolgt für die Scopes 1, 2 und 3.13 gemäß GHG-Protokoll. Somit werden direkte und indirekte Emissionen der Immobilien aus dem Energiebezug (Strom, Gas, Diesel, Fernwärme, Fernkälte) sowie Kältemittelverluste zur Ermittlung der CO₂e-Intensität herangezogen.



Das GHG-Protokoll unterscheidet Emissionen in Scopes 1 bis 3:

- *Scope 1-Emissionen umfassen alle direkten Treibhausgasemissionen. Bei Gebäuden handelt es sich dabei um Emissionen, die aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe vor Ort entstehen, dazu zählen Erdgas, Heizöl, Propan und Diesel.*
- *Scope 2-Emissionen berücksichtigen indirekte Emissionen aus der Erzeugung eingekaufter und erworbener Elektrizität, von Dampf, Wärme oder Kälte. Bei Immobilien sind dies Emissionen, die mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden, wie der Verbrauch von Fernwärme und Strom für die Gemeinflächen.*
- *Scope 3-Emissionen umfassen alle anderen indirekten Emissionen, die nicht unter Scope 2 fallen. Bei Gebäuden sind dies Emissionen, die mittelbar durch deren Drittnutzung entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers unterliegen. Hierunter werden im Wesentlichen die Stromverbräuche der Mieter erfasst.*

Das Sondervermögen hausInvest hält taxonomiekonforme Investments in Höhe von 8,42 Prozent der Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien im Bestand.

● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag 31. Dezember 2022 haben sich die Nachhaltigkeitsindikatoren wie folgt entwickelt:

- *CO₂-Emissionen: GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13) in kgCO₂e/m² (market based): -7,74 kgCO₂e/m² entspricht -19%*
- *Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m²/p. a.): -33 kWh/m²/p. a. entspricht -15%*
- *Wasserverbrauch (m³/m²/p. a.): -0,02 m³/m²/p. a. entspricht -3%*

Die taxonomiekonformen Investitionen haben sich um 2,5% erhöht.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale wurde ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen hausInvest gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomieverordnung“) angestrebt. Diese Investitionen haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne von Artikel 9 lit. a) der Taxonomieverordnung beigetragen, da sie die technischen Anforderungen aus dem Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomieverordnung für die wirtschaftliche Aktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden erfüllen und damit energetisch schon ein EPC-Rating von A führen beziehungsweise zu den Top 15 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören. Die Taxonomiekonformität der taxonomiegeprüften Immobilien wurde extern, aber nicht von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt.



Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Das Sondervermögen hausInvest hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen prüfen lassen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do no Significant Harm“-Prüfung für die jeweiligen Immobilien durchgeführt sowie extern bestätigen lassen. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Umweltziels festgestellt.

Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wird im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie sichergestellt. Dazu haben alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) eine Prüfung im Business Partner Due Diligence Tool durchlaufen, welches Geschäftspartner insbesondere hinsichtlich Sanktionen, Korruption, Geldwäsche, Betrug und Bestechung überprüft. Sanktionierte Unternehmen und Personen werden von einer Geschäftsbeziehung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich Compliance der Commerz Real entschied fallbezogen über Ausschlüsse und Auflagen und orientierte sich dabei an der 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.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, 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.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2023 bis 31.03.2024.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Stadt	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Westfield London	London	Immobilien	8,14	Großbritannien
100 Pearl	New York	Immobilien	4,56	USA
OmniTurm	Frankfurt am Main	Immobilien	4,49	Deutschland
Étoile Saint Honoré	Paris	Immobilien	2,74	Frankreich
Oriocenter	Orio al Serio - Bergamo	Immobilien	2,72	Italien
Alohilani Resort Waikiki Beach	Honolulu	Immobilien	2,71	USA
222 E 41st Street	New York	Immobilien	2,07	USA
2Amsterdam	Amsterdam	Immobilien	1,90	Niederlande
Victoria Square Centre	Belfast	Immobilien	1,57	Großbritannien
Dexter Station	Seattle	Immobilien	1,52	USA
Kléber	Paris	Immobilien	1,47	Frankreich
Place d'Iéna	Paris	Immobilien	1,46	Frankreich
City Atrium	Brüssel	Immobilien	1,46	Belgien
Place de Seine	Levallois-Perret	Immobilien	1,45	Frankreich
Regensburg Arcaden	Regensburg	Immobilien	1,39	Deutschland

Die Tabelle enthält nur Investitionen in Immobilien, die bereits dem Immobilienbestand angehören. Ausgenommen sind Projektentwicklungen.



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Nachhaltigkeitsbezogene Investitionen umfasst alle Investitionen, die zum Erreichen der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie des Sondervermögens beitragen.

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobiliengesellschaften. Daneben werden auch Liquiditätsanlagen gehalten. Zum Stichtag 31. März 2024 wurden 100 Prozent des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die die in den Anlagebedingungen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt haben (#1 ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Der Verkehrswert der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien wurden bei der Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.

Bei 8,42 Prozent der Bestandsimmobilien handelte es sich um nachhaltige, taxonomiekonforme Investitionen, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung erfüllen („#1A Nachhaltige – Taxonomiekonform“). 91,6 Prozent des Bestandsportfolios umfassten Immobilieninvestitionen, die auf andere ökologische / soziale Merkmale ausgerichtet waren, die aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft waren („#1B Andere ökologische / soziale Merkmale“).

Zum Berichtsstichtag 31. März 2024 wurden 0 Prozent des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften investiert, welche keine der beschriebenen Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt haben.

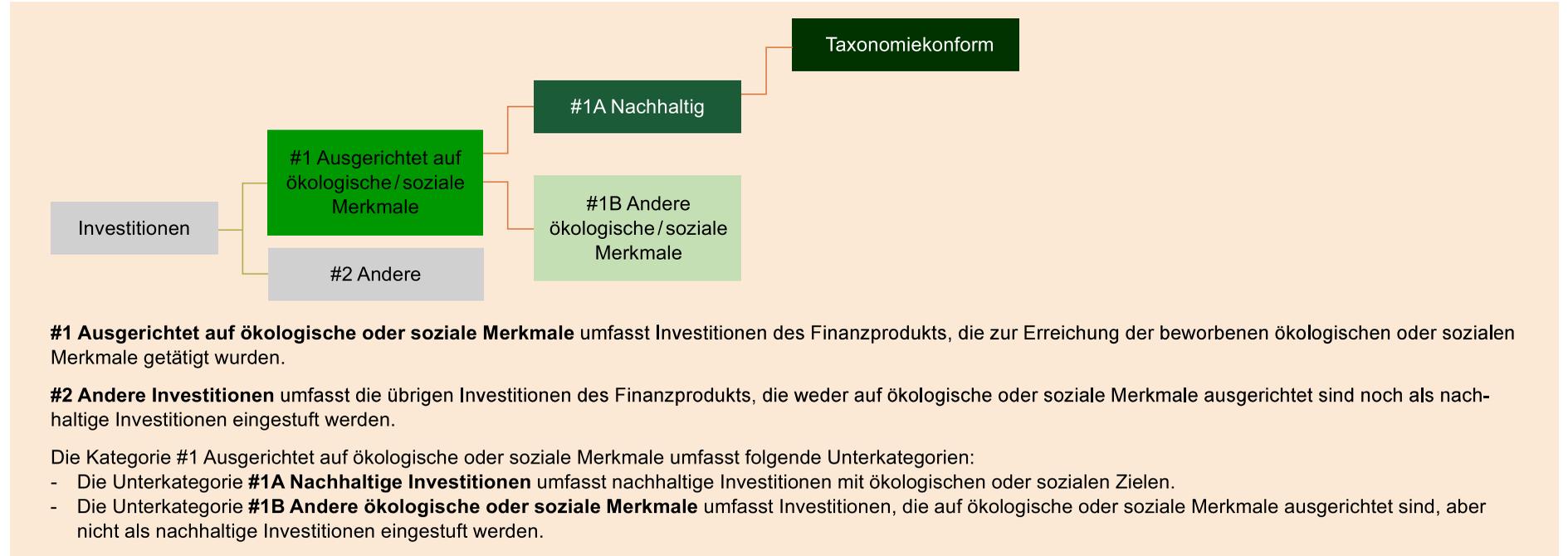
Weiter wurden 9,8 Prozent des Wertes des Sondervermögens als Fondsliquidität gehalten (#2 Andere).



Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die nachhaltigen Investitionen („#1A Nachhaltige“) wurden zu 100 Prozent im Gebäude-/Immobilien Sektor getätigt. Die anderen Investitionen, die auf ökologische Merkmale ausgerichtet waren, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden („#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“), erfolgten ebenfalls zu 100 Prozent im Gebäude-/Immobilien Sektor.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Alle nachhaltigen Investitionen des Sondervermögens hausInvest sind konform mit der EU-Taxonomie und haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne von Artikel 9 lit. a) der Taxonomieverordnung beigetragen.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?

Ja: In fossiles Gas In Kernenergie

Nein

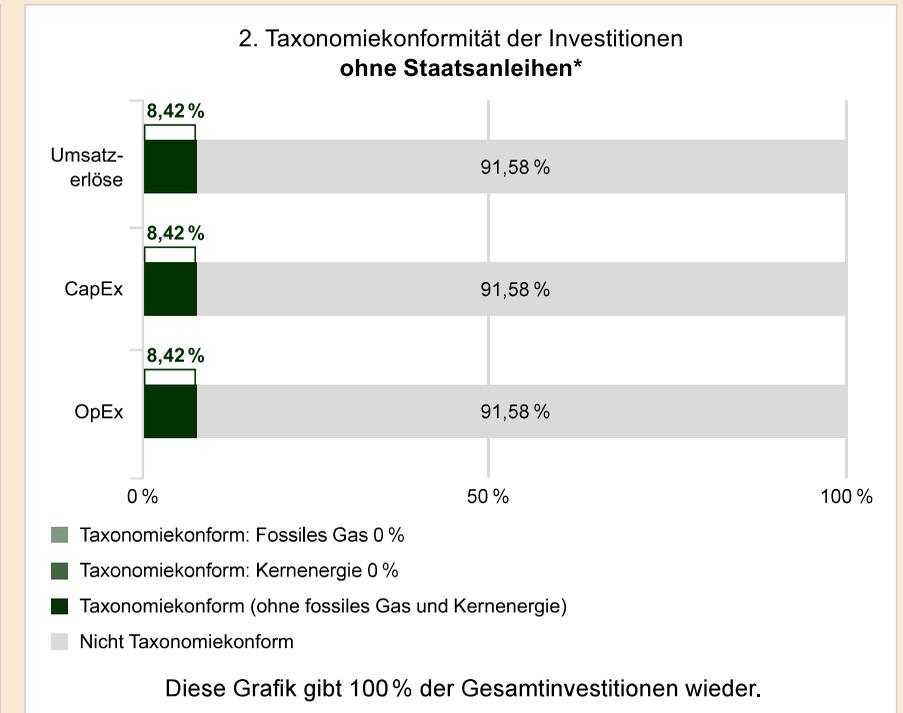
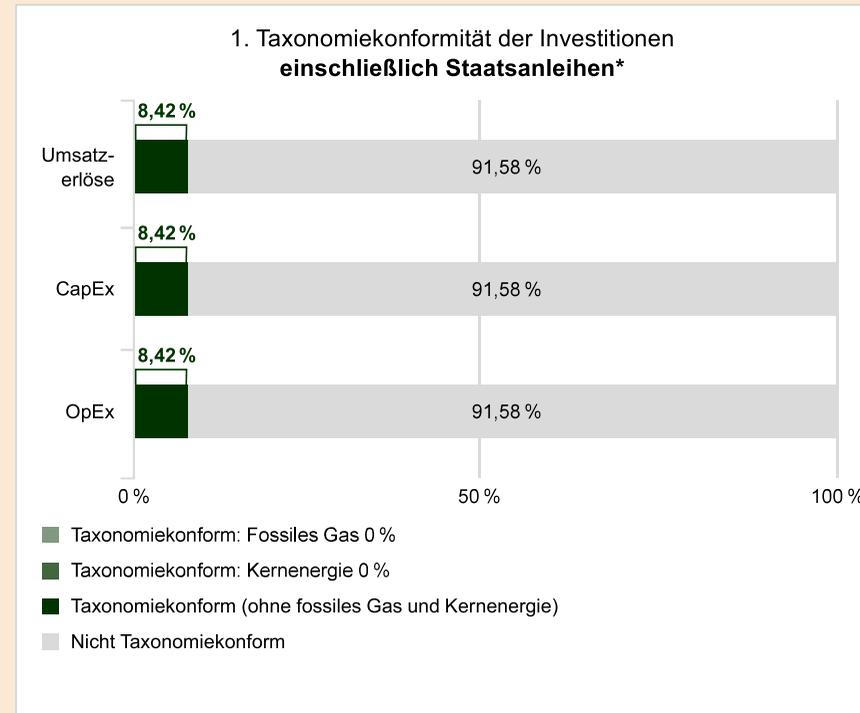
¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonmiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



*Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0 Prozent.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag hat sich der Anteil an taxonomiekonformen Investitionen von 5,92 Prozent auf 8,42 Prozent bezogen auf die Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögen erhöht.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Das Sondervermögen hausInvest kann im Rahmen der Anlagegrundsätze gemäß § 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen auch in Anlagegüter, welche weder auf ökologische, noch auf soziale Merkmale ausgerichtet waren sowie nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft wurden, investieren.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Grundlage zur Verbesserung des Portfolios ist die kontinuierliche Erhebung und Bewertung von Daten unter anderem von folgenden Nachhaltigkeitskriterien:

- Energieverbräuche
- CO₂-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfad
- Energieausweis
- Gebäudezertifizierung
- Energie Audits
- Gebäudemerkmal wie das Vorhandensein automatischer Messinstrumente („smart meter“)
- Standortbewertung
- Umweltrisiken

Zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geht das Sondervermögen hausInvest mehrstufig vor und konzentriert sich im Bestand unter anderem auf die Schaffung der Voraussetzungen zur Reduzierung des Energiebedarfes sowie die Umstellung der Energieversorgung auf nachhaltige Quellen. Bereits jetzt werden Allgemeinflächen und haustechnische Anlagen des deutschen und französischen Portfolios überwiegend mit Ökostrom versorgt. In weiteren Ländern wird die Umstellung der Energieversorgungsverträge geprüft und angepasst. Zudem arbeitet das Sondervermögen hausInvest bei der Reduzierung der Verbräuche eng mit den Nutzern der Immobilien, intelligente Energiekonzepte sowie regelmäßige CapEx-Maßnahmen zusammen und setzt unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs im Betrieb wie die digitale Aussteuerung der technischen Anlagen neben regelmäßigen CapEx-Maßnahmen um. Als weitere bauliche Maßnahmen wurde unter anderen der Ausbau von Photovoltaik sowie der Einbau von ressourcenschonenden Heizungsanlagen geprüft und vorangetrieben.



Besondere Handlungspotenziale im Portfolio identifiziert das Sondervermögen hausInvest, indem die Energieverbräuche und die daraus ermittelten CO₂-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens hinsichtlich des Branchendurchschnitts verglichen und Energiereduktions- und Dekarbonisierungspfade für die jeweiligen Belegenheitsstaaten der Immobilien je Nutzungsart erstellt werden.

Des Weiteren wurden ein gezielter Energieeinkauf sowie Maßnahmen der energetischen Optimierung geprüft. Das Sondervermögen hausInvest hat sich um die Optimierung der Verträge mit Property- und Facility-Management-Dienstleistern und den Mietern der Immobilien des Sondervermögens bemüht.

Das Sondervermögen hausInvest hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen („#1A Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“) für eine weitere Immobilie im Berichtszeitraum geprüft und extern bestätigen lassen.

Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.