

Informationen nach Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung für den offenen inländischen Spezial-AIF „Stadtquartiere II“ („AIF“) der HANNOVER LEASING Investment GmbH („HLI“ oder „Gesellschaft“)

Der AIF ist ein offener inländischer Spezial-AIF nach dem KAGB. Die Anteile des Spezial-AIF dürfen nur von professionellen und semiprofessionellen Anlegern im Sinne des KAGB erworben und an diese vertrieben werden. Der Vertrieb an und die Beteiligung von Privatanlegern sind nicht zulässig.

Die HANNOVER LEASING Investment GmbH („HLI“) legt als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Transparenzpflichten nach Art. 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 („**Offenlegungs-Verordnung**“) für das Sondervermögen „Stadtquartiere II“ („**Stadtquartiere II**“), das als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung qualifiziert, nachfolgende Informationen offen.

Förderung ökologischer und sozialer Merkmale

In Einklang mit den Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung zur Förderung der sog. ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) berücksichtigt die HLI im Rahmen der Anlagetätigkeit für den Stadtquartiere II ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Ziel des AIF ist es u. a. einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten. Hierzu strebt die HLI für den Stadtquartiere II u.a. eine Reduzierung von CO₂-Emissionen an und berücksichtigt dies bei der Auswahl der Immobilien.

Anlagestrategie des AIF

Für den AIF wird folgende vorherrschende Anlagestrategie entsprechend der Kategorisierung der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU vom 19. Dezember 2012 („**AIFM-VO**“) verfolgt:

- Immobilien, und zwar in Form von Stadtquartieren mit den Nutzungsarten Wohnen, Büro, Einzelhandel, Mikroapartments oder Hotel sowie sonstigen Nutzungen wie beispielsweise betreutes Wohnen, Gastronomie, Kindergarten oder KiTA), in den Kategorien
 - projektierte Immobilien
 - im Bau befindliche Immobilien
 - Bestands-Immobilien

Ziffer I der Investment Guidelines des AIF konkretisiert die Anlagestrategie unter Beachtung der in den Anlagebedingungen enthaltenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen wie folgt:

- Aufbau eines geographisch diversifizierten Portfolios von Stadtquartieren und Stadtquartiersimmobilien mit Mischnutzungscharakter in deutschen Städten mit einer Einwohnerzahl von jeweils > 15.000 Einwohner,
- Standorte mit nachhaltig positiven Kennzahlen und funktionaler Bedeutung basierend auf dem CORESTATE City Index (Qualitätsscore > 50 Punkte) und Standorte mit einer Entfernung zu Großstädten (> 100.000 Einwohner), die einen Qualitätsscore von > 50 Punkten aufweisen, von maximal 30 Minuten,
- Gute bis sehr gute Mikro- und Makrolage mit nachweislich guter Anbindung an der ÖPNV
- Auswahl der Investitionsobjekte unter Einhaltung der internen ESG Qualitätskriterien
- Die Investitionsobjekte sollten risikoadjustierte und nachhaltige Mieteinnahmen ausweisen.

Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, in Einklang mit den Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung, insbesondere nach Maßgabe des Art. 8 Abs. 1 Offenlegungs-Verordnung, im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für den AIF trifft, grundsätzlich auch die sog. ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) zu berücksichtigen und durch die Verfolgung einer definierten ESG-Strategie das von der Europäischen Union definierte Umweltziel des Klimaschutzes durch einen positiven Beitrag zu unterstützen.

Wesentlicher Bestandteil der ESG-Strategie des AIF ist die Durchführung einer standardisierten ESG Due Diligence. Die Gesellschaft wird die zu erwerbenden Immobilien im Ankaufsprozess und auch während der Haltedauer anhand von festgelegten und definierten Kriterien auswählen bzw. kontinuierlich bewerten.

ESG-Strategie – Ankauf

Im Rahmen der ESG Due Diligence wird vor dem Ankauf eines neuen Objektes das Vorliegen der definierten und nachfolgend tabellarisch dargestellten acht ESG-Kriterien geprüft („**Nachhaltigkeitsprüfung**“). Für jedes ESG-Kriterium wurde ein entsprechend bestimmter Messwert festgelegt, um eine konkrete Bewertung im Rahmen der Nachhaltigkeitsprüfung zu ermöglichen. Erfüllt eine Immobilie den festgelegten Messwert, erfüllt es auch das festgelegte ESG-Kriterium. Voraussetzung dafür, dass der Ankauf einer Immobilie im Einklang mit der festgelegten ESG-Strategie erfolgt, ist, dass eine Immobilie fünf oder mehr der definierten acht ESG-Kriterien erfüllt. Erfüllt das Gebäude lediglich vier oder weniger der definierten ESG-Kriterien ist ein Ankauf nicht mit der ESG-Strategie des Stadtquartiere II vereinbar und die Investition kann nicht erfolgen.

Nr.	ESG-Kriterium	Merkmal	Messwert
1	Entsprechung mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei Neubauten	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> nein
2	Vorhandene oder (bei Neubauten innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung) angestrebte Zertifizierung/Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, Ecore, GRESB oder vergleichbar	Zertifizierung/ Scoring	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein
3	Erreichung und Einhaltung der KfW-Standards bei Neubauten	Festlegung von Mindest-KfW-Standard	KfW 85
4	Einsatz von effizienten oder regenerativen Energieträgern	Energieträger	<input type="radio"/> Regenerativer/effizienter Energieträger <input type="radio"/> Kein regenerativer/effizienter Energieträger
5	Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung von der Energieeffizienz	Klassen A-D gemäß DIN EN 15232	Mindestens B gemäß DIN EN 15232
6	ÖPNV-Anbindung	Entfernung zwischen ÖPNV und Gebäude	<input type="radio"/> ÖPNV unter 800 m erreichbar (www.walkscore.com) <input type="radio"/> ÖPNV unter 800 m nicht erreichbar (www.walkscore.com)
7	Verbrauchs- und Emissionsdaten (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Restmüll) der Investitionsobjekte	Benchmarking gegen das vorhandene CORESTATE Portfolio auf Basis von Simulationen	<input type="radio"/> Gehört zu den besten 30% des Portfolios <input type="radio"/> Gehört nicht zu den besten 30% des Portfolios
8	CO2 Emission der Investitionsobjekte	Analyse der Kompatibilität mit dem Dekarbonisierungspfad des EU-Green-Deals bis ins Jahr 2050; aktuelle Version CRREM. Identifikation von Optimierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Kosten/Nutzen.	Maximal 5 Jahre negative Abweichung vom EU-Dekarbonisierungspfad unter Berücksichtigung der Durchführung von vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen; aktuelle Version CRREM

ESG-Strategie – Bestand

Auch für Bestandsimmobilien sieht die ESG-Strategie des Stadtquartiere II eine jährliche Überprüfung der für Bestandsobjekte definierten und nachfolgend tabellarisch dargestellten neun ESG-Kriterien vor, für die jeweils ein entsprechender Messwert festgelegt wurde („**fortlaufende Nachhaltigkeitsprüfung**“). Anhand dieses Messwertes wird auf regelmäßiger Basis überprüft, ob die Bestandsimmobilien die Maßgaben der ESG-Strategie des Stadtquartiere II erfüllen.

Die nachfolgend dargestellten ESG-Kriterien werden von der HLI im Rahmen einer Gesamtbewertung im Sinne von Korrekturfaktoren berücksichtigt; ihr Vorliegen oder Nichtvorliegen ist jedoch keine Voraussetzung dafür, dass Immobilien weiter im Bestand des Stadtquartiere II gehalten werden dürfen. Die HLI wird das Ergebnis dieser fortlaufenden Nachhaltigkeitsprüfung im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung und bei der Entscheidung über einen etwaigen Verkauf einer Immobilie angemessen berücksichtigen und ggf. daraus konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale der Immobilie ableiten, soweit derartige Maßnahmen aufgrund des Ergebnisses der fortlaufenden Nachhaltigkeitsprüfung erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Derartige Maßnahmen können z. B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen.

Nr.	ESG-Kriterium	Merkmal	Messwert
1	Mieterzufriedenheit	Bewertung anhand von regelmäßigen qualitativen Befragungen; Identifikation von Maßnahmen zur Erhöhung der Mieterzufriedenheit	Quantifizierung der Mieterzufriedenheit anhand des Keepfactor Scores; Zielwert: Score von mindestens 5
2	Durchführung von Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität am und im Umfeld der Investitionsobjekte	Grünflächen	Auf dem Grundstück befinden sich Grünflächen, die mehr als 5% der Grundstücksfläche ausmachen (z.B. begrünte Innenhöfe, Außenbepflanzung)
3	Förderung von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes	soziale Räume	Erfüllt mindestens 2 Kriterien a) Raum für Sport-/Yoga-/Gesundheitsangebote b) zentraler Gemeinschafts-/Ruheraum c) anmietbarer Multifunktionsraum d) Innenhöfe, (Dach-)Terrassen und/ oder Balkone/ Loggien e) Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück f) Bänke, Tische, Stühle, Liegen g) Kunst h) Spielplatz i) vergleichbare Angebote
4	Implementierung digitaler Gebäudesteuerung/ Gebäudeautomation	DIN EN 15232	Mindestens A gemäß DIN EN 15232 binnen 5 Jahren
5	Vorhandene oder angestrebte Zertifizierung/Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar	Maßnahmen die für Zertifizierung notwendig sind bzw. notwendig sind, damit Zertifizierung Bestand hat	Zertifizierung vorhanden
6	Verbrauchs- und Emissionsdaten (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Restmüll) der Investitionsobjekte	Bewertung anhand digitalisierter Betriebskostenrechnungen innerhalb einer digitalen Plattform nach Inbetriebnahme	Das Gebäude gehört zu den besten 30% des Corestate Portfolios.
7	CO2 Emission der Investitionsobjekte	Analyse der Kompatibilität mit dem Dekarbonisierungspfad des EU-Green-Deals bis ins Jahr 2050; aktuelle Version CRREM.	Maximal 5 Jahre negative Abweichung vom EU-Dekarbonisierungspfad unter Berücksichtigung der Durchführung



		Identifikation von Optimierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Kosten/Nutzen.	von vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen; aktuelle Version CRREM
8	Einsatz von effizienten oder regenerativen Energieträgern	Energieträger	Regenerativer/effizienter Energieträger
9	Entsprechung mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei Neubauten	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung	ja

Datenquellen

Bei der Beurteilung der Eignung einer Immobilie im Rahmen der vorgenannten Nachhaltigkeitsprüfung ist die Gesellschaft neben eigenen Rechercheergebnissen von Mitarbeitern der Gesellschaft auch auf Informationen und Daten von externen Anbietern angewiesen. Bei der Auswahl der externen Anbieter geht die HLI mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen; vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig (z.B. weil sie auf falschen Annahmen beruhen) sind.

Verantwortungsvolles Investieren auf Unternehmensebene der HLI

Nachhaltige und profitable Geschäftsbeziehungen sind ein wesentlicher Bestandteil des Erfolgs der HLI. Die HLI ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt, der Gesellschaft und ihren Kunden bewusst und arbeiten stets daran, Nachhaltigkeit im Sinne von „ESG“ noch stärker in den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit zu integrieren. Als Teil der Corestate Capital Group bedeutet dies für die HLI nicht nur, die Auswirkungen der eigenen Geschäftstätigkeiten auf ESG-Faktoren zu berücksichtigen, sondern impliziert ebenfalls die systematische Erfassung und Analyse von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen für ihre Immobilieninvestments. Vor dem Hintergrund der Fokussierung auf die Asset-Klassen Immobilien im In- und Ausland hat der Bereich Environmental hervorgehobene Bedeutung für die HLI. Da der Gebäudesektor für knapp 1/3 der Emissionen in Europa verantwortlich ist, nimmt er eine Schlüsselrolle zur Bekämpfung des Klimawandels ein.

Stand Juni 2021