



ESG: Immobilienbranche zwischen Regulierungsdschungel und Anlegerwünschen

Online Pressekonferenz
25.08.2020



DIE REFERENTEN



Martina Hertwig

Partnerin, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin Baker Tilly / Mitglied des ZIA-Präsidioms

Thema:

ESG: Wie findet die Immobilienbranche den richtigen Weg zwischen Regulierungs-Dschungel und Anlegerwünschen?



Dr. Christian Reibis

Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Baker Tilly

Thema:

ESG: Wie findet die Immobilienbranche den richtigen Weg zwischen Regulierungs-Dschungel und Anlegerwünschen?



Alexander Eggert

Geschäftsführer Warburg-HIH Invest

Thema:

Nachhaltigkeitsstrategie und ESG-Umsetzung bei der Warburg-HIH Invest



Daniel Sohler

Mitglied der Geschäftsleitung RUECKERCONSULT

Thema:

Moderation

ESG: Wie findet die Immobilienbranche den richtigen Weg zwischen Regulierungs-Dschungel und Anlegerwünschen?

Online-Pressekonferenz

25. August 2020

ESG



Welche Regulierung ist die Richtige?

3 BAUSTEINE ZUR NACHHALTIGKEIT GEMÄSS EU

ESG

ESG

ENVIROMENT (UMWELT)

- Klimaschutz
- Umweltpolitik
- Wassermanagement

SOCIAL (SOZIALES)

- Menschenrechte
- Sozialstandards in der Lieferantenkette
- Sicherheit und Gesundheit

GOVERNANCE (UNTERNEHMENSFÜHRUNG)

- Menschenrechte
- Sozialstandards in der Lieferantenkette
- Sicherheit und Gesundheit

Nachhaltigkeit ist schon lange ein Thema

- ▶ **Früher (ab 2005) war Nachhaltigkeit freiwillig:**
 - ▶ Fokus auf „E“
 - ▶ Marketing
 - ▶ Ohne Regulatorik
 - ▶ Fokus im Immobilienbereich auf Zertifikate
 - ▶ Kein einheitlicher Standard, sondern viele Lösungen nebeneinander

- ▶ **Heute: Das Thema ist in den letzten Jahren auf der politischen Agenda zunehmend nach oben gerückt:**
 - **Seit 2018 arbeitet die EU an verpflichtenden Vorgaben**
 - ▶ Fokus auf E und S und G
 - ▶ Pflichtvorgaben

 - **Wandel von freiwillig zu verpflichtend**

EU- Klimaziele bis 2030

EU KLIMAZIELE BIS 2030



Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. **40%** im Vergleich zu 1990



Mindestanteil von **32%** an erneuerbaren Energien im Energieverbrauch



Mindestens **32,5%** Energieeinsparung im Vergleich zum „Business-as-usual“ Szenario

270 Mrd. € p.a.

Finanzierungsbedarf aus dem privaten Sektor

*Quelle: Sustainable Finance EU: Financing Sustainable Growth (2018)

Einordnung: Meilensteine seit 2015

- ▶ **2015: Zwei große Ausgangspunkte**
 - ▶ SDGs (Sustainable Development Goals) der Vereinten Nationen
 - ▶ Pariser Klimaschutzabkommen
- ▶ **2018: EU beschließt Aktionsplan zur Förderung des nachhaltigen Wachstums.**
Ziel: Kapital für nachhaltige Investitionen zu mobilisieren.

Einordnung: Meilensteine seit 2015

- ▶ **Aktionsplan umfasst zehn Einzelmaßnahmen**
 - ▶ 1. Klassifizierung von wirtschaftlichen Aktivitäten bezüglich ihres Beitrags zu einer nachhaltigen Entwicklung („Taxonomie“)
 - ▶ 2. Standards/Gütesiegel für „grüne“ Finanzprodukte
 - ▶ 3. Förderung von Investitionen in nachhaltige Projekte
 - ▶ 4. Aufnahme von Nachhaltigkeit in die Finanzberatung
 - ▶ 5. Qualitätsmaßstäbe für Nachhaltigkeit
 - ▶ 6. Bessere Integration von Nachhaltigkeit in Ratings und Marktresearch
 - ▶ 7. Klärung der Pflichten von Investoren und Vermögensverwaltern
 - ▶ 8. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Risikomanagement und Regulierung
 - ▶ 9. Ausweitung der Berichterstattungs- und Bilanzierungspflichten
 - ▶ 10. Verstärkung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Unternehmensführung und Kapitalmarktkommunikation

Einordnung

- ▶ Diese zehn Einzelmaßnahmen werden aktuell vom europäischen Gesetzgeber in Gesetzesform gegossen.

Teile davon sind:

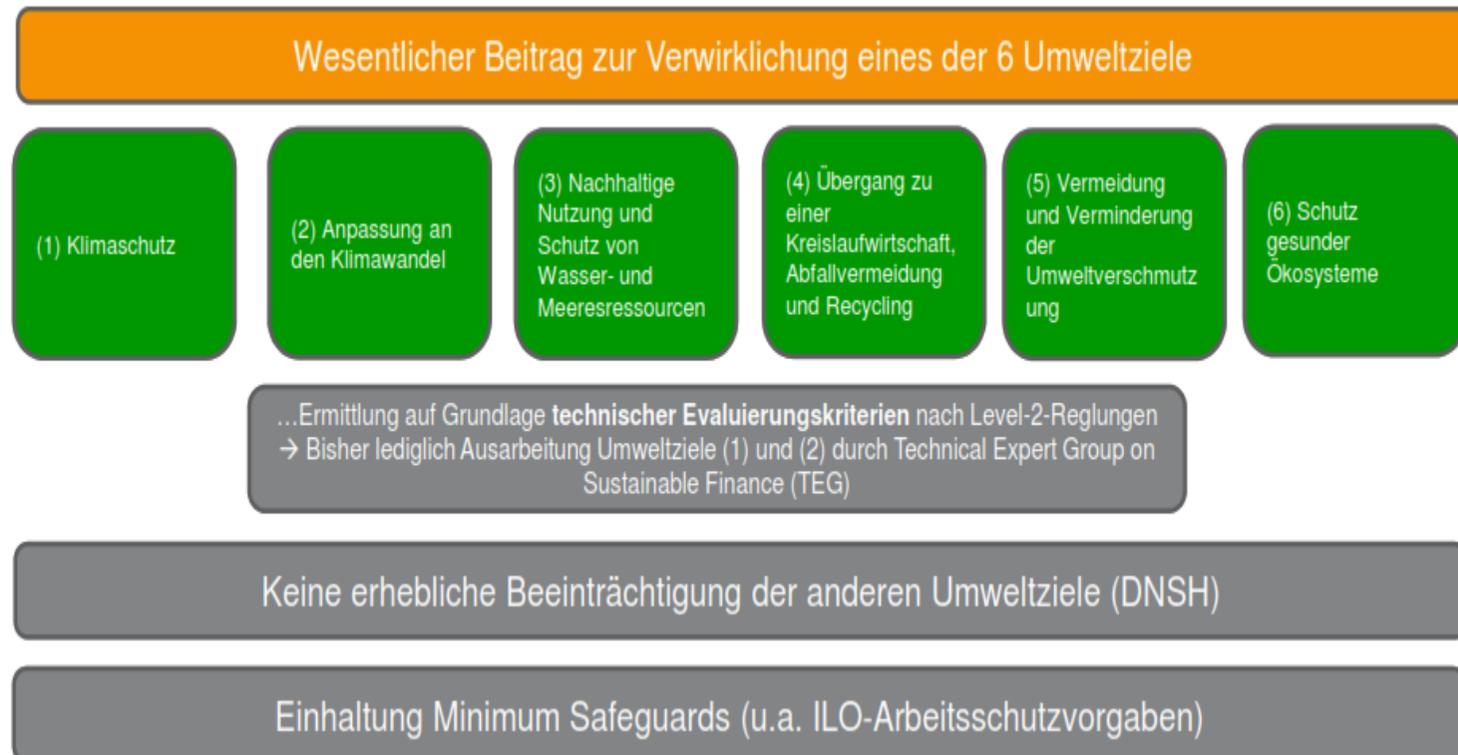
- ▶ **Taxonomie-Verordnung**
- ▶ **Benchmark-Verordnung**
- ▶ **Offenlegungsverordnung**

Offen- legungs- verordnung

- ▶ Die Offenlegungsverordnung ist der erste Teil, der wirksam werden soll.
- ▶ Inkrafttreten am 10. März 2021
- ▶ Verpflichtung von Finanzmarktteilnehmern, den Investoren über verschiedene Medien (Internet, vorvertragliche Informationen, regelmäßige Berichte) ESG-bezogene Informationen zur Verfügung zu stellen
- ▶ Offenlegungspflichten:
 - ▶ Unternehmen: Informationen über Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen und bei der Vergütungspolitik (Internetseite)
 - ▶ Produkt: Informationen zur Nachhaltigkeit (Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidung) sollen in die vorvertraglichen Informationen aufgenommen werden
 - ▶ Strengere Vorgaben für Produkte, die mit nachhaltigen Eigenschaften beworben werden
 - ▶ Sehr strenge Vorgaben für Impact Investing (Produkte, die einen aktiven Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit leisten gem. Taxonomie – bspw. weniger CO₂-Emissionen)
- ▶ **Ziel: Nachhaltigkeit muss transparent gemacht werden**

Taxonomie macht Nachhaltigkeit messbar

- ▶ Ziel: Taxonomie legt Kriterien fest, wie Nachhaltigkeit messbar gemacht werden soll
- ▶ Erleichterung von nachhaltigen Investitionen durch Beseitigung der EU-weiten Fragmentierung von Nachhaltigkeits-Labels, Bekämpfung von „Greenwashing“.
- ▶ Nachhaltigkeit ist gegeben, wenn wesentlicher Beitrag zur Verwirklichung eines der 6 Umweltziele



Taxonomie macht Nachhaltigkeit messbar

- ▶ Für den Immobilienbereich wurden für vier Segmente Kriterien entwickelt:
 - ▶ Neubau
 - ▶ Renovierung von bestehenden Immobilien,
 - ▶ individuelle Renovierungsmaßnahmen
 - ▶ Ankauf von Immobilien.
- ▶ Beispiel Neubau: alle Immobilien sind nachhaltig, deren Primärenergiebedarf (PED) 20% unterhalb der Anforderungen an ein Niedrig-Energie-Gebäude (NZEB, Nearly-Zero-Energy-Building) liegt.
- ▶ Renovierung: Immobilie muss nach Renovierung die Grenzwerte der EU-Gebäuderichtlinie erreichen oder eine relative Verbesserung des Energieverbrauchs um 30 Prozent (ggü) Vor-Renovierung erreichen.
- ▶ Individuelle Renovierungsmaßnahmen: Es werden konkrete Maßnahmen erfasst wie z.B. Installation von Solaranlagen, Energie-/Wärmespeicher, Einbau energieeffiziente Fenster/Türen/ Heizungsanlagen
- ▶ Ankauf von Bestandsimmobilien: Kalkulierter operationeller PED innerhalb der Top 15% des „local existing stock“

Benchmark verordnung

- ▶ Ziele der Benchmark-Verordnung
 - ▶ Mindeststandards für zwei unterschiedliche Klima-Benchmarks einführen
 - ▶ Greenwashing verhindern
 - ▶ Transparenz über Offenlegungspflichten verbessern
 - ▶ Vergleichbarkeit ermöglichen
- ▶ Die Einführung der folgenden Klimawandel-Benchmarks
 - ▶ EU-Referenzwert für den klimabedingten Wandel
 - ▶ Paris-abgestimmter EU-Referenzwert
- ▶ Investoren, die ambitionierte Klimastrategien verfolgen, können nun auf zwei methodisch verlässliche Benchmarks zugreifen, um den CO₂-Abdruck ihrer Portfolien besser zu bestimmen.

Herausforderungen

- ▶ Maßnahmen treten in den nächsten zwei Jahren in Kraft und müssen von der (Immobilien-)Fondsbranche umgesetzt werden
- ▶ Die Maßnahmen sind teilweise nicht koordiniert
- ▶ Maßnahmen bauen nicht konsistent aufeinander auf, greifen aber ineinander, sind auch zeitlich nicht aufeinander abgestimmt.
 - Beispiel: Die Offenlegungsverordnung tritt vor der Taxonomie in Kraft. Dabei macht die Taxonomie Vorgaben, die eigentlich für die Offenlegung schon notwendig sind. (OLV muss am 10. März 2021 angewendet werden, die Taxonomie am 1. Januar 2022)
- ▶ Branche muss sich Brücken Bauen und mit pragmatischen Lösungen selbst helfen
- ▶ Möglichkeiten von nachhaltigen Investitionen derzeit noch begrenzt
- ▶ Anforderungen der Taxonomie an Immobilien stellen hohe Hürde dar

Thesen

- ▶ Früher war Nachhaltigkeit freiwillig, künftig wird es verpflichtend sein
- ▶ Nachhaltigkeit wird neben Rendite und Risiko künftig ein zentrales Kriterium bei der Investitionsentscheidung sein
- ▶ Die ESG-Regulierung wird (vergleichbar mit dem KAGB) komplex und aufwendig. Es wird einige Zeit dauern, bis sich die Implementierung in der Praxis eingespielt hat
- ▶ Am Anfang wird es zu wenig nachhaltige Immobilien für die vorhandene Nachfrage geben
- ▶ Marktteilnehmer (Fondsanbieter, Asset Manager, Property Manager, Projektentwickler...) mit stringenter Nachhaltigkeitsstrategie werden Wettbewerbsvorteile haben
- ▶ Die oben skizzierten Vorhaben sind erst der Anfang. Die Politik denkt bereits über weitere Verschärfungen nach

Für Ihre Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Martina Hertwig

Partnerin,
Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Valentinskamp 88
20355 Hamburg

Tel.: +49 40 600880-473
Fax: +49 40 600880-452

martina.hertwig@bakertilly.de



Dr. Christian Reibis

Partner,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Valentinskamp 88
20355 Hamburg

Tel.: +49 40 600880-392
Fax: +49 40 600880-452

christian.reibis@bakertilly.de



Columbus Haus, Am Sandtorkai 41, Hamburg, Deutschland

Nachhaltigkeitsstrategie und ESG-Umsetzung bei der Warburg-HIH Invest



Alexander Eggert, Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest

Hamburg // August 2020

Die Warburg-HIH Invest ist einer der führenden Manager von Immobilieninvestmentlösungen in Deutschland



- Die Warburg-HIH Invest zählt zu den führenden Managern von Immobilien-Investmentlösungen in Deutschland
- ca. 12 Mrd. Euro Assets under Management
 - 291 Objekte in 11 Ländern
 - Über 150 Investoren werden von WHIH betreut
- Individuelle & marktorientierte Fondslösungen
 - Strategiefonds
 - Club Deal & Private Placement
 - Individuallösung
 - Multi Manager Business
- Teil der HIH-Gruppe
 - Einer der größten international tätigen Manager von Immobilien und Immobilienanlagelösungen Deutschlands
 - Mehr als 810 Mitarbeiter
 - Mehr als 36,5 Mrd. Euro betreutes Immobilienvermögen

Länder-Investmentfokus und Standorte



Die Veränderung des Nachhaltigkeitsverständnisses: Nachhaltigkeitsaktivitäten werden ganzheitlicher und umfassender



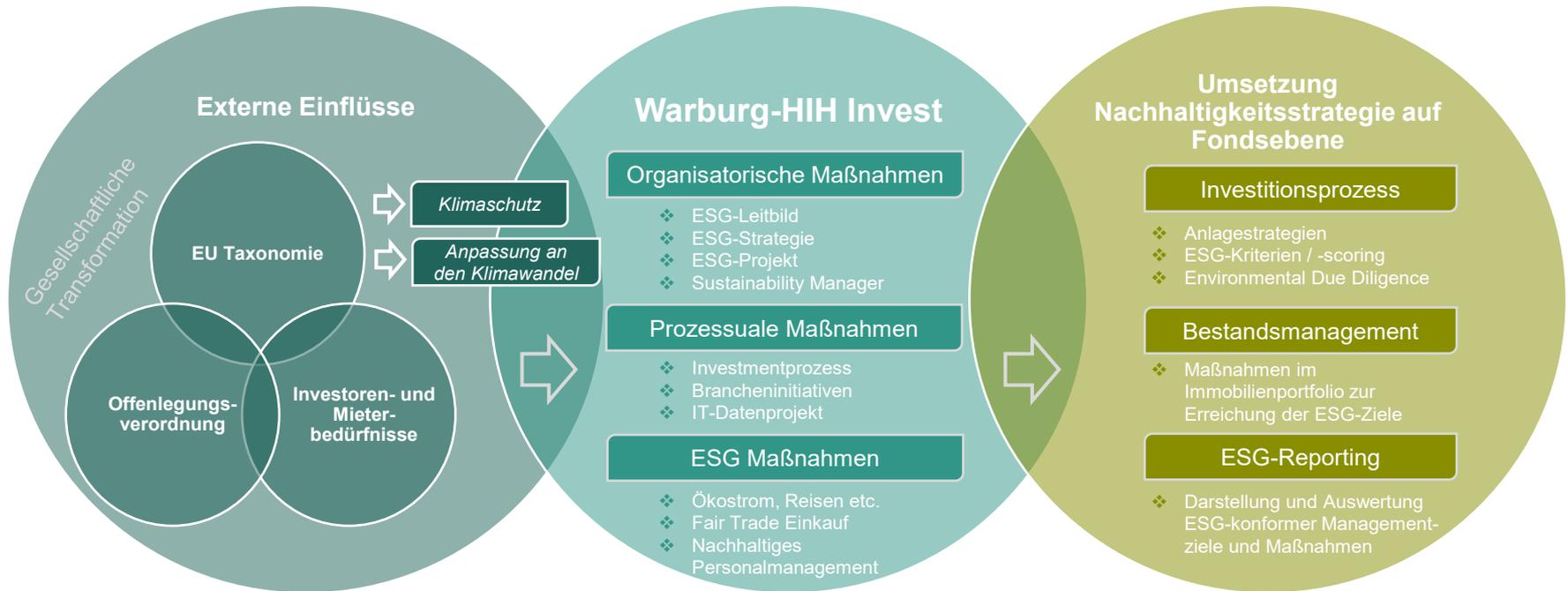
Von nachhaltigen Einzelimmobilien und -zertifikaten ...



... zu ganzheitlicher Nachhaltigkeit: E,S und G für Manager, Prozesse und Portfolien



WHIH verfolgt ganzheitliche Nachhaltigkeitsaktivitäten auf Manager-, Prozess- und Portfolioebene unter Berücksichtigung der EU-Regularien



Die Warburg-HIH Invest verfolgt eine **Nachhaltigkeitsstrategie** unter Berücksichtigung der EU-Regularien sowie ihres **ESG-Leitbilds**. Hierbei finden **ESG-Kriterien** im gesamten Investmentprozess Berücksichtigung.

Die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Warburg-HH Invest sind portfoliounabhängig organisatorisch und prozessual implementiert



- **ESG-Leitbild** mit den folgenden wesentlichen Inhalten
 - Ökologie: Wir sehen uns in der Pflicht, unsere Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen, um die ökologischen Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten.
 - Active Engagement: Kontinuierlichen Austausch mit Stakeholdern, um gemeinsame Interessen zu identifizieren und auf möglichst effiziente Weise die Auswirkungen des Portfolios auf die Umwelt zu senken.
 - Arbeitnehmerbelange: Wir schaffen ein attraktives, sicheres und chancenreiches Arbeitsumfeld, um unsere Mitarbeiter langfristig an unser Unternehmen zu binden.
 - Governance: Korruption und Bestechung lehnen wir ab. Internationale Menschenrechtsstandards möchten wir gewährleisten.

- **Beteiligung an Brancheninitiativen**
 - Mitglied des E.C.O.R.E. - ESG Circle of Real Estate (Kreis von 30 Investoren und Bestandshaltern, die einen Branchen-Standard in Form eines Scorings zur Erfüllung der ESG-Anforderungen erarbeiten, u.a. mit dem Ziel, ihre Portfolios benchmarken zu können)
 - Signing des UN Global Compact
 - Beitritt zu UN PRI
 - Auseinandersetzung mit GRESB-Benchmarking

- **ESG-Projektteam und Nachhaltigkeitsbeauftragter**

- **Nachhaltiger Investmentprozess**
Ankaufsprozess inkl. Environmental Due Diligence; Bestandsmanagement: übergeordnete und Einzelmaßnahmen

Die Nachhaltigkeitsziele können je Fonds / Mandat oder Teilportfolio differenziert werden ... (Beispiel)



Beispiel einer nachhaltigen Portfoliostrategie

Verkäufer-/ Mieter-/ Käuferspezifisch

Ausschlusskriterien:

- ❖ Schwere Verstöße gegen UN Global Compact
- ❖ Vorhandenes Reputationsrisiko

Gebäude-spezifisch

Ausschlusskriterien:

- ❖ Hohe Schadstoffbelastungen
- ❖ Hoher Primärenergiebedarf

Mindestkriterien:

- ❖ Flächeneffizienz von mind. XX %
- ❖ Sehr gute Drittverwendungsfähigkeit
- ❖ Vermeidung von Instandhaltungsstau durch Ankauf möglichst junger bzw. modernisierter Gebäude

Standort-spezifisch

Ausschlusskriterien:

- ❖ Lagen mit besonderen Klimarisiken
- ❖ Vorbelastungen von Grundstücken

Mindestkriterien:

- ❖ ÖPNV-Anbindung von Ø 7 Gehminuten
- ❖ Stellplätze (Fahrrad sowie Motorrad und PKW)
- ❖ Gute Infrastruktur (Nahversorgung, Freizeitangebot)
- ❖ Standort in Wachstumsstädten/-region

Managementziele

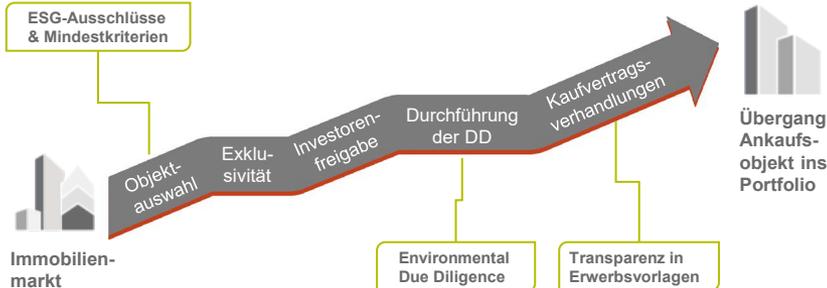
- ❖ Erreichung eines Primärenergiebedarfs von XXX kwh / m² / a im Portfolio
- ❖ Energieeinsparung durch Asset-Management-Maßnahmen
- ❖ Umstellung auf CO₂-neutrale Energieträger
- ❖ Einführung von Smart Metering zur optimierten Verbrauchsmessung
- ❖ Green Lease-Nachträge und Neuabschlüsse in Mietverträgen

... während der nachhaltige Investmentprozess unterschiedlichen ESG-Zielen von Fonds und Teilportfolien gerecht wird (Auszug)



Nachhaltige Anlagestrategie für das Gesamtportfolio

nachhaltig investieren



Schwerpunkte der Environmental DD:

- ❖ Energieeffizienz
- ❖ Nutzerkomfort
- ❖ Nutzersicherheit
- ❖ Standort
- ❖ Physische Risiken

nachhaltig managen

- ❖ Erfassung von Daten auf Objektebene
- ❖ Analyse der Objekt- und Portfolioebene
- ❖ Identifikation von **Maßnahmen zur Energieoptimierung**
- ❖ Maßnahmen zur **Steigerung sozialer Faktoren**
- ❖ **Energieeinkauf** ökologisch gestalten
- ❖ **Schadstofffreie** Produkte und Baumaterialien verwenden
- ❖ Mieter zu einer nachhaltigen Nutzung anhalten, z.B. durch **Green Lease**
- ❖ ...
- ❖ ...

➤ Darstellung, Analyse und Auswertung der Ergebnisse sowie umgesetzter Maßnahmen

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird mit unterschiedlichsten Aktivitäten und sichtbaren Erfolgen umgesetzt ... (Beispiele)



- **Ökostrom:** Portfolio in Deutschland auf Ökostrom umgestellt, Ausland folgt (7.500 t CO2 Einsparung pro Jahr)
- **Ökogas:** sämtliche Objekte mit Gas-Versorgung auf Ökogas kontrahiert (1.300 t CO2 bilanzielle Kompensation durch CO2-Zertifikate pro Jahr)
- **Green Lease:** eingeführt für Prolongationen und Neuverträge
- **Smart Meter:** Smart Meter Rollout an Strom- und Gaslieferstellen von insgesamt 139 Objekten durchgeführt (aktuell Allgemeinflächen, Mieterflächen folgen 2021/22).
- **Produkte:** „Deutschland Selektiv Immobilien Invest II“ als erstes Offenlegungsverordnungskonformes ESG-Produkt der WHIH

„Warburg-HIH Zukunft Invest“ bietet Anlegern die Möglichkeit zu einem sozialbewussten Investment in Kitas

... dennoch bleibt viel zu verbessern und die Herausforderungen der Einführungsphase der ESG-Regulierung gilt es zu meistern



Die aktuellen Herausforderungen:

- Vage Formulierungen in den EU-Verordnungen
- Keine Definition von nachhaltigen Immobilienfonds
- Datenlage: „Messen und Wiegen“ als Basis für nachhaltiges Management
- Benchmarkdaten
- Teilweise neue Themengebiete für Personal, Berater und Zulieferer

Und in der Zwischenzeit?:

- **Initiativen um gemeinsame Standards zu entwickeln: E.C.O.R.E. - ESG Circle of Real Estate** (Kreis von 30 Investoren und Bestandshaltern, die einen Branchen-Standard in Form eines Scorings zur Erfüllung der ESG-Anforderungen erarbeiten, u.a. mit dem Ziel, ihre Portfolien benchmarken zu können.)
- Orientierung der Optimierungen von Prozessen und Portfolien am **GRESB-Benchmarking**
- **Kein Warten** auf finale Regularien sondern mit gesundem Menschenverstand bewerten und umsetzen