

## **PRESSEMITTEILUNG**

---

### **Implementierung von ESG-Kriterien wird die Immobilienbranche verändern**

- Maßnahmen der EU zur ESG-Regulierung teilweise wenig koordiniert
- Am Anfang wird es zu wenig „grüne“ Immobilien für die Nachfrage geben
- Politik könnte Anforderungen noch verschärfen
- Warburg-HIH Invest integriert Environmental Due Diligence (EDD) in Ankaufsprozesse
- Warburg-HIH Invest stellt Portfolio auf Smart Metering um und erhebt so Immobilien-daten für ESG-Reportings
- Der Fonds „Deutschland Selektiv Immobilien Invest II“ der Warburg-HIH Invest erfüllt bereits die Maßgaben der Offenlegungsverordnung

**Hamburg, 25. August 2020** – Die Europäische Union verschärft im Zuge der ESG-Regulierung der Finanzbranche auch die Nachhaltigkeitsvorgaben für die Immobilienbranche. Aktuell findet sich ein umfassendes Maßnahmenbündel in Vorbereitung, das ab März 2021 sukzessive in Kraft tritt. Wesentliche Bestandteile der Maßnahmen sind die Offenlegungsverordnung, die Benchmarkverordnung, die Taxonomieverordnung sowie die Anpassung anderer Regelwerke wie beispielsweise MiFID II. Das Ziel: Nachhaltigkeit, die im Immobilienbereich lange eher fakultativ war, wird künftig für alle Marktteilnehmer verpflichtend. ESG wird neben Rendite und Risiko künftig ein zentrales Kriterium bei der Investitionsentscheidung sein. Eine Herausforderung ist, dass die Maßnahmen teilweise nicht koordiniert sind. Sie greifen ineinander, bauen aber nicht konsistent aufeinander auf und sind auch zeitlich nicht gut abgestimmt. Die Branche muss sich Brücken bauen und mit pragmatischen Lösungen selbst helfen.

Durch den Regulierungsprozess hat sich das Verständnis von Nachhaltigkeit gewandelt. Sie spielte sich früher lediglich auf Objektebene ab, wo Zertifikate für Immobilien eine sehr wichtige Rolle spielen. Heute ist ESG ganzheitlich und konzentriert sich nicht mehr auf einzelne Objekte, sondern auf alle Ebenen des Managements, auf vielfältige Prozesse und auf ganze Portfolien.

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) hat bereits eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet und implementiert diese auf Unternehmens- und Fondsebene. Als organisatorische Maßnahme hat das ESG-Projektteam ein Leitbild für die Warburg-HIH Invest definiert. Auf Fondsebene werden im gesamten Investmentprozess die ESG-Kriterien berücksichtigt. Konkret bedeutet dies, dass im Ankaufsprozess u.a. eine Environmental Due Diligence (EDD) durchgeführt wird, in der die Objekte auf Energieeffizienz, Nutzerkomfort, -sicherheit, Standort und physische Risiken überprüft werden.

Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-Pressekonferenz „**ESG: Wie findet die Immobilienbranche den richtigen Weg zwischen Regulierungs-Dschungel und Anlegerwünschen?**“. Referenten waren **Martina Hertwig**, Partnerin, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin bei Baker Tilly, Dr. **Christian Reibis**, Partner, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei Baker Tilly, und **Alexander Eggert**, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest.

Zunächst skizziert **Martina Hertwig** von Baker Tilly den bisherigen Prozess der ESG-Regulierung noch einmal und ordnet die aktuellen Maßnahmen ein. Ausgangspunkt waren die Pariser Klimaziele und die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen im Jahr 2015. Diese führten im März 2018 zum Aktionsplan der Europäischen Union mit zehn zentralen Einzelmaßnahmen. Diese wurden und werden u.a. mit der Benchmark-, der Taxonomie- und der Offenlegungsverordnung umgesetzt.

Martina Hertwig kommentiert: „Es kommt jetzt eine Fülle von Maßnahmen auf die Fonds- und Immobilienbranche zu. Herausfordernd ist, dass die Maßnahmen nicht koordiniert und nicht aufeinander abgestimmt sind. Außerdem wird es meiner Meinung nach am Anfang eine hohe Nachfrage aber noch ein geringes Angebot an grünen Produkten geben.“

Für die Unternehmen der Branche eröffnet ESG Differenzierungsmöglichkeiten. „Fondsanbieter, Asset Manager, Property Manager, Projektentwickler mit stringenter ESG-Strategie werden Wettbewerbsvorteile haben. Unternehmen, die das Thema nicht konsequent umsetzen, werden Probleme haben, beispielsweise, wenn sie eine Finanzierung benötigen. Bei der Umsetzung der komplexen Vorgaben ist Größe ein Vorteil“, sagt Dr. Christian Reibis.

Mit Blick auf die Zukunft ergänzt Martina Hertwig: „Das Thema ESG bzw. Klimaschutz steht aktuell sehr weit oben auf der politischen Agenda. Ich glaube, dass die dargestellten Maßnahmen erst der Anfang sind. Die Politik denkt bereits über weitere Verschärfungen nach. ESG ist nicht etwas, das man einmal umsetzt und das dann erledigt ist. Es wird uns dauerhaft begleiten.“

Im Anschluss schildert **Alexander Eggert** von Warburg-HIH Invest, wie sich ein großer Immobilien Asset Manager, der ein Portfolio von rund 12 Milliarden Euro verwaltet, sich praktisch auf

die ESG-Implementierung vorbereitet. Im Bestandsmanagement des Gesamtportfolios hat die Warburg HIH-Invest eine Vielzahl von Maßnahmen initiiert, um CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Dazu zählen Green-Lease-Klauseln bei Prolongationen und Neuverträgen. Zudem wurde ein Großteil des Portfolios in Deutschland, bei dem die Warburg-HIH Invest das Asset Management verantwortet, auf Ökostrom bzw. Ökogas umgestellt.

Ein zentrales Kriterium für die erfolgreiche Umsetzung der ESG-Strategie im Bestandsmanagement ist die Erfassung der Daten auf Objektebene, um daraus weitere Maßnahmen zur Energieoptimierung abzuleiten. Die Warburg-HIH Invest hat daher frühzeitig begonnen, ihr Portfolio auf Smart Metering umzustellen. Damit werden detaillierte und lückenlose Gebäudedaten erhoben, die als Grundlage für die künftigen ESG-Reportings dienen.

„Wir sind im Bereich ESG auf einem guten Weg. Unser Fonds ‚Deutschland Selektiv Immobilien Invest II‘ ist unser erstes Produkt, das bereits die Maßgaben der Offenlegungsverordnung erfüllt. Zudem bieten wir mit unserem Fonds ‚Warburg-HIH Zukunft Invest‘ Anlegern die Möglichkeit zu einem sozialbewussten Investment in ein Kita-Portfolio. Trotz der ersten Erfolge in der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden wir uns in dem Bereich noch weiter verstärken, da wir weiterhin noch viel Arbeit vor uns haben“, erläutert Alexander Eggert, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest. „Das liegt auch an den vagen Formulierungen in den EU-Verordnungen und dem Fehlen einer allgemeingültigen Definition eines nachhaltigen Immobilienfonds, die die konkrete Umsetzung in die Praxis erschweren. Wir sind daher an mehreren Initiativen beteiligt, wie dem ESG Circle of Real Estate, um gemeinsame Standards zu entwickeln und damit eine Vergleichbarkeit für Investoren zu schaffen.“

### **Pressekontakt**

RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

Wallstraße 16 / 10179 Berlin

Tel.: +49 30 2844 987 49

Mail: sohler@rueckerconsult.de

### **Über Baker Tilly**

Baker Tilly bietet mit über 36.000 Mitarbeitern in 146 Ländern ein breites Spektrum individueller und innovativer Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Audit & Advisory, Tax, Legal und Consulting an. Weltweit entwickeln Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater und Unternehmensberater gemeinsam Lösungen, die exakt auf jeden einzelnen Mandanten ausgerichtet sind und setzen diese mit

höchsten Ansprüchen an Effizienz und Qualität um. Auf Basis einer unternehmerischen Beratungsphilosophie stellen die mandatsverantwortlichen Partner interdisziplinäre Teams aus Spezialisten zusammen, die den jeweiligen Projektanforderungen auf internationaler wie auf nationaler Ebene genau entsprechen.

In Deutschland gehört Baker Tilly mit 1.115 Mitarbeitern an zehn Standorten zu den größten partnerschaftlich geführten Beratungsgesellschaften. Die Baker Tilly Competence Center und Industry-Teams bündeln Know-how und Erfahrungen aus unterschiedlichen Disziplinen und Branchen in berufsgruppenübergreifenden Teams und fokussieren sich dabei auf die speziellen Anforderungen von Mandanten und deren Märkte

### **Über die Warburg-HIH Invest**

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 150 institutionelle Kunden vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 11,6 Mrd. Euro in 72 Fonds verwaltet.