

## **Ausblick: Die ESG-Regulierung schreitet 2021 mit großen Schritten voran**

- Offenlegungsverordnung (SFDR) muss in Teilen ab 10. März 2021 angewendet werden
- Kritik an der weiteren Konkretisierung der Level-2-Verordnungen der Taxonomie
- Ende 2021 treten weite Teile der SFDR- und Taxonomie-Vorschriften in Kraft
- Umfassender Aufwand für die Immobilienbranche
- Hohe Nachfrage und Aufklärungsbedarf vonseiten der Anleger

**Hamburg, den 28. Januar 2021** – Die ESG-Regulierung nimmt im neuen Jahr an Fahrt auf. Trotz vieler noch offener Fragen treten neue Vorgaben in Kraft. Ein wichtiger Meilenstein ist der 10. März 2021 mit dem Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung (SFDR, Sustainable Finance Disclosure Regulation). Weitere wichtige Etappen markieren die Level-2-Verordnungen (Durchführungsverordnungen), sowohl von Offenlegungs- als auch von Taxonomie-Verordnung, welche noch in finaler Form vorzulegen sind. Ende 2021 werden weitreichende Anforderungen der Taxonomie- und der Offenlegungsverordnung in Kraft treten. In einem Jahr wird deutlich klarer sein, wie die ESG-Regulierung und die ESG-konformen Fonds aussehen werden.

Alexander Eggert, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest, kommentiert: „Im Lauf des neuen Jahres werden viele, derzeit noch offene, abstrakte Fragen aus der ESG-Regulierung beantwortet werden. Das Thema ESG wird – neben Corona und Digitalisierung – das gesamte Jahr prägen. Darüber hinaus ist ESG nicht mehr als Trend zu verstehen, sondern als Kernstück der Unternehmens- und Produktstrategie. Hier hat bereits vor einiger Zeit ein Umdenken eingesetzt. Die Branche bereitet sich aktuell umfassend auf die neuen Anforderungen vor. Die bereits begonnenen Anstrengungen müssen im neuen Jahr fortgesetzt werden. Der Zeitplan ist eng und die Nachfrage nach ESG-konformen Fonds wird deutlich steigen. Es gibt Push-Faktoren, wie die Regulierung oder der Druck durch Medien und Zivilgesellschaft. Parallel dazu gibt es auch Pull-Faktoren. Dazu zählen insbesondere die institutionellen Investoren, die ESG-konforme Produkte nachfragen, aber auch Marktchancen durch neue, nachhaltige Geschäftsmodelle. Besonders für early mover könnten sich ESG-konforme Produkte auszahlen. Abgesehen von den Faktoren des Marktes und der Regulierung ist eine umfassende Einbindung von ESG auf Unternehmens-, Produkt- und Assetebene Teil einer aktiven Investmentstrategie.“

### **Taxonomie: Kritik an Level-2-Entwürfen**

Die Taxonomie ist das Herzstück der ESG-Regulierung. Ziel ist es, ein EU-weites Klassifizierungssystem für nachhaltige Aktivitäten zu schaffen. Dabei handelt es sich um einen Kriterienkatalog, mit dem Nachhaltigkeit messbar gemacht werden soll. Die Verordnung wurde im Sommer 2020 verabschiedet. Kern



ist ein 600 Seiten starker Bericht der technischen Expertengruppe (TEG), der für verschiedene Branchen – unter anderem für die Bau- und Immobilienbranche – strenge Vorgaben macht. Wie häufig bei Regulierungen vonseiten der EU wird der Text der Verordnung im Rahmen von Level-2-Rechtsakten weiter konkretisiert. Bei der Taxonomie legte die Kommission die Entwürfe dazu am 20. November 2020 zur Konsultation vor. Die Entwürfe umfassen 15 Seiten zuzüglich zweier Anhänge, die 233 bzw. 281 Seiten umfassen. Die Konsultation endete am 18. Dezember 2020. Die Kommission erhielt viel Kritik, u.a. von 123 Wissenschaftlern aus allen 27 EU-Staaten, darunter alle Professorinnen und Professoren aus der TEG. Der Hauptpunkt: Die von der TEG vorgeschlagenen Kriterien basieren auf einer CO<sub>2</sub>-Obergrenze für wirtschaftliche Aktivitäten, die bis 2050 – dem geplanten Erreichen der Klimaneutralität – kontinuierlich bis auf Null reduziert werden sollen. Dieser Ansatz findet sich in den Level-2-Verordnungen nicht wieder.

Iris Hagdorn, Head of Sustainability der Warburg-HIH Invest erläutert die Situation: „Es bleibt spannend, wie die Kommission auf die Kritik reagiert. Die Kriterien müssen zeitnah entwickelt werden, da sie Ende 2021 in Kraft treten sollen. Die Kommission hat zu erwägen, ob und wie sie darauf eingeht, bevor sie die finale Fassung von Level 2 annimmt und veröffentlicht. Dies sollte im ersten Quartal 2021 erfolgen, um die Umsetzung gewährleisten zu können. Darauf folgt die übliche, viermonatige Prüffrist für EU-Parlament und Rat, ehe die Regelungen wirksam werden. Die ersten Pflichten aus der Taxonomie sollen ab 1. Januar 2022 anwendbar sein; weitere Pflichten spätestens ab dem 31. Dezember 2022. Iris Hagdorn weiter dazu: „Angesichts der komplexen Fragestellungen bleibt den Unternehmen wenig Zeit zur Vorbereitung. Die Tatsache, dass vieles noch offen ist, macht es schwieriger.“

#### **Offenlegungsverordnung: Am 10. März 2021 muss Level 1 umgesetzt werden.**

Auch bei dem zweiten großen Regelwerk, der Offenlegungsverordnung (SFDR), geht es stockend voran. Ziel dieses Gesetzes ist es, dass Finanzmarktakteure transparent machen müssen, inwiefern sie ESG-Merkmale oder ESG-Ziele erfüllen bzw. wie nachhaltige Risiken berücksichtigt werden. Ursprünglich sollte das gesamte Regelwerk am 10. März 2021 in Kraft treten. Auch hier hakt es bei den Level-2-Verordnungen, die noch nicht in finaler Form vorliegen. Daher müssen die Unternehmen zum 10. März 2021 erst einmal die Vorgaben aus der Verordnung selbst erfüllen (Level 1). Diese besagen, dass bei Immobilienfonds grundsätzlich an drei Stellen Angaben zur Nachhaltigkeit gemacht werden müssen. Dies sind die Verkaufsprospekte, die Jahresberichte und die Homepage der KVG. Die Level-2-Maßnahmen sollen Ende Januar 2021 vorgelegt werden. Angewendet werden müssen sie dann zum Jahresende 2021.

Iris Hagdorn sagt dazu: „Ziel ist hier eine transparente, nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung – wie auf der Unternehmens-Website. Die Transparenzpflichten umfassen beispielsweise, ob und wie ESG-Risiken in Investmententscheidungen berücksichtigt werden oder auch die wichtigsten negativen Auswirkungen der Investitionsentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Darüber hinaus regelt die Offenlegungsverordnung weitere Transparenzpflichten auf Produktebene in den Verkaufsprospekten, auf der Website und in den regelmäßigen Berichten.“



Alexander Eggert erläutert: „Formal müssen die KVGs ab 10. März 2021 die Vorgaben der bereits vorliegenden Offenlegungsverordnung verpflichtend erfüllen. Das Problem besteht darin, dass sich beim späteren Hinzukommen der Level-2-Anforderungen Anpassungen ergeben können. Dies ist zumindest für Fonds mit ESG-Merkmalen und Impact-Investment-Fonds sehr wahrscheinlich. Fondsanbieter müssen sich derzeit auf den Stichtag 10. März 2021 vorbereiten und die Informationen auf Unternehmens- und Produktebene bei ESG-Produkten erstellen, die sie auf der Website, in den Prospekten und im Jahresbericht offenlegen müssen. Zeitgleich startet – sobald die Level-2-Verordnungen vorliegen – die Vorbereitung der Umsetzung zum Jahresende.“

*„Im Lauf des neuen Jahres werden viele, derzeit noch offene, abstrakte Fragen aus der ESG-Regulierung beantwortet werden. Das Thema ESG wird – neben Corona und Digitalisierung – das gesamte Jahr prägen. Darüber hinaus ist ESG nicht mehr als Trend zu verstehen, sondern als Kernstück der Unternehmens- und Produktstrategie. Hier hat bereits vor einiger Zeit ein Umdenken eingesetzt. Die Branche bereitet sich aktuell umfassend auf die neuen Anforderungen vor. Die bereits begonnenen Anstrengungen müssen im neuen Jahr fortgesetzt werden. Der Zeitplan ist eng und die Nachfrage nach ESG-konformen Fonds wird deutlich steigen. Es gibt Push-Faktoren, wie die Regulierung oder der Druck durch Medien und Zivilgesellschaft. Parallel dazu gibt es auch Pull-Faktoren. Dazu zählen insbesondere die institutionellen Investoren, die ESG-konforme Produkte nachfragen, aber auch Marktchancen durch neue, nachhaltige Geschäftsmodelle. Besonders für early mover könnten sich ESG-konforme Produkte auszahlen. Abgesehen von den Faktoren des Marktes und der Regulierung ist eine umfassende Einbindung von ESG auf Unternehmens-, Produkt- und Assetebene Teil einer aktiven Investmentstrategie.“*

*„Formal müssen die KVGs ab 10. März 2021 die Vorgaben der bereits vorliegenden Offenlegungsverordnung verpflichtend erfüllen. Das Problem besteht darin, dass sich beim späteren Hinzukommen der Level-2-Anforderungen Anpassungen ergeben können. Dies ist zumindest für Fonds mit ESG-Merkmalen und Impact-Investment-Fonds sehr wahrscheinlich. Fondsanbieter müssen sich derzeit auf den Stichtag 10. März 2021 vorbereiten und die Informationen auf Unternehmens- und Produktebene bei ESG-Produkten erstellen, die sie auf der Website, in den Prospekten und im Jahresbericht offenlegen müssen. Zeitgleich startet – sobald die Level-2-Verordnungen vorliegen – die Vorbereitung der Umsetzung zum Jahresende.“*

**Alexander Eggert, Geschäftsführer  
Warburg-HIH Invest**

\*\*\*

*„Es bleibt spannend, wie die Kommission auf die Kritik reagiert. Die Kriterien müssen zeitnah entwickelt werden, da sie Ende 2021 in Kraft treten sollen. Die Kommission hat zu erwägen, ob und wie sie darauf eingeht, bevor sie die finale Fassung von Level 2 annimmt und veröffentlicht. Dies sollte im ersten Quartal 2021 erfolgen, um die Umsetzung gewährleisten zu können. Darauf folgt die übliche, viermonatige Prüffrist für EU-Parlament und Rat, ehe die Regelungen wirksam werden. Die ersten Pflichten aus der Taxonomie sollen ab 1. Januar 2022 anwendbar sein; weitere Pflichten spätestens ab dem 31. Dezember 2022. „Angesichts der komplexen Fragestellungen bleibt den Unternehmen wenig Zeit zur Vorbereitung. Die Tatsache, dass vieles noch offen ist, macht es schwieriger.“*

*„Ziel ist hier eine transparente, nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung -- wie auf der Unternehmens-Website. Die Transparenzpflichten umfassen beispielsweise, ob und wie ESG-Risiken in Investmententscheidungen berücksichtigt werden oder auch die wichtigsten negativen Auswirkungen der Investitionsentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Darüber hinaus regelt die Offenlegungsverordnung weitere Transparenzpflichten auf Produktebene in den Verkaufsprospekten, auf der Website und in den regelmäßigen Berichten.“*

**Iris Hagdorn, Head of Sustainability  
Warburg-HIH Invest**



## 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.

Die Warburg-HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 12,9 Mrd. Euro in 78 Fonds verwaltet.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.warburg-hih.com](http://www.warburg-hih.com)

## Ansprechpartner für Rückfragen

HIH Real Estate GmbH  
Susanne Edelmann  
sedelmann@hih.de  
+49 (40) 3282 3390

RUECKERCONSULT GmbH  
Jan Schweiger  
schweiger@rueckerconsult.de  
+49 (0)30 28 44987 65

Sandra Quellhorst  
squellhorst@hih.de  
+49 (40) 3282 3393