

Transparenz über nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen (PAI) auf Unternehmensebene



Sorgfaltspflichten zur Identifizierung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor verlangt von den Finanzmarktteilnehmern die Offenlegung von Informationen über die Berücksichtigung negativer Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf verschiedene Nachhaltigkeitsfaktoren. Die EU-Kommission hat hierfür 18 verpflichtende und 46 optionale PAI-Indikatoren (Principal Adverse Impacts) festgelegt.

Die d.i.i. Investment GmbH (d.i.i.) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie ist eine hundertprozentige Tochter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und den Sorgfaltspflichten zur Identifizierung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren vollumfänglich verpflichtet. In diesem Rahmen überprüft und aktualisiert die d.i.i. die vorliegende Erklärung einmal im Jahr unter Berücksichtigung der Standards des UN Global Compacts sowie der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI).

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen

Investitionsentscheidungen können negative Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren hervorrufen. Je mehr sich eine Entscheidung innerhalb des Investmentprozesses negativ auf Nachhaltigkeitsfaktoren auswirkt, desto wichtiger ist eine detaillierte Analyse der möglichen Auswirkungen.

Die d.i.i. analysiert und bewertet Nachhaltigkeitsrisiken entlang des gesamten Investmentprozesses. Zur Wahrung ihrer Sorgfaltspflicht berücksichtigt sie Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Die d.i.i. Gruppe verfügt über viel Erfahrung in der energetischen Sanierung von Wohnimmobilien und im sozialen Umgang mit Mietern. So hat sie über die Jahre verschiedene Verfahren entwickelt, um Nachhaltigkeitsfaktoren angemessen zu bewerten und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, basierend auf der Eintrittswahrscheinlichkeit, dem Schweregrad und der Risikobereitschaft, zu priorisieren.

Fokus: Klimaschutz und soziale Verantwortung

Das Umweltbundesamt beziffert den Anteil von Immobilien am bundesweiten CO₂-Ausstoß auf rund 30 Prozent.¹ Für die d.i.i. Gruppe, mit einem Fokus auf Investitionen in deutsche Wohnimmobilien, ist der Klimaschutz daher besonders wichtig. Mit verschiedenen Maßnahmen möchte sie eine weniger kohlenstoffintensive Immobilienbranche fördern.

Darüber hinaus berücksichtigt die d.i.i. die Interessen der Mieter in einem besonderen Maße. Sie möchte auf diese Weise ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und einen starken Beitrag zu einem sozialen Miteinander leisten.

Weitere Informationen finden Sie hier:

[Investieren mit Verantwortung \(dii.de\)](https://www.dii.de)

¹ Vgl. Umweltbundesamt (2022),
URL: [Gebäude: Wichtig für den Klimaschutz!](https://www.umweltbundesamt.de)

Die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

In Übereinstimmung mit Artikel 4 der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) identifiziert und priorisiert die d.i.i. die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und -indikatoren durch eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Die wichtigsten Aspekte für die d.i.i. sind die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks und die Integration von Nachhaltigkeit in das Fondsmanagement sowie die Immobilienentwicklung und -investition. Daher hat die d.i.i. beschlossen, ESG-Daten zu den folgenden PAI-Indikatoren für Immobilienvermögen sukzessive zu sammeln:

- Treibhausgasemissionen
- Energieeffizienz

Die Priorisierung der PAI kann sich mit der Zeit ändern. Darüber hinaus mag es vorkommen, dass einzelne Investmentprodukte zukünftig einen anderen Fokus haben. Beispielsweise würden Investitionen in den sozialen Wohnungsbau (Social Housing) voraussichtlich zu einer anderen PAI-Priorisierung führen.

Unternehmensführung

Die Berücksichtigung negativer Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf verschiedene Nachhaltigkeitsfaktoren ist Teil der ESG-Strategie der d.i.i. Gruppe. Zur Einhaltung und Steuerung relevanter KPIs sowie des hauseigenen [ESG-Kodex](#) wurde ein investitionsübergreifendes ESG-Komitee etabliert, in dem die Geschäftsführung direkt vertreten ist. So ist es möglich, Handlungsempfehlungen frühzeitig herauszuarbeiten und umzusetzen.

Aktuelle und geplante Maßnahmen

Die d.i.i. hat eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Steuerung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ergriffen. Diese werden genutzt sowie fortlaufend überprüft und angepasst.

Hinsichtlich der Bewertung nachteiliger Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt die d.i.i. den gesamten

Investmentprozess bis hin zu einem späteren Verkauf der Immobilien. Die nachfolgenden Beispiele sollen diesbezüglich einen ersten Eindruck vermitteln:

Due Dilligence-Phase

Bereits vor dem Ankauf erfolgt die Planung energetischer Modernisierungen zur Verbesserung der Energiebilanz des Objektes auf maximal 200 kWh/m² sowie eine Schätzung der CO₂-Reduktion durch die geplanten Investitionsmaßnahmen.

Modernisierung/Sanierungsphase

Nach Abschluss der Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten, besitzt die d.i.i. in nennenswertem Umfang genaue Angaben zu Ressourcengruppen und korrespondierenden Treibhausgasen. Unabhängig davon führen die umfangreichen Arbeiten zu einer massiven Verbesserung von Energieeffizienz und Emissionsintensität.

Verbesserung der Datenlage

Bislang konnte die d.i.i. noch kein umfassendes System zur Erfassung von verbrauchten Energiemengen und emittierten Treibhausgasemissionen implementieren. Dies liegt zuvorderst an der Struktur des Immobilienbestands, der zum größten Teil aus Gebäuden besteht, die 30 Jahre und älter sind. Die d.i.i. wird daher in den folgenden Referenzzeiträumen die Datenlage zu ihren Bestandsobjekten kontinuierlich verbessern.

Weitere Beispiele und Informationen zum Umgang mit Treibhausgasemissionen und zur Verbesserung der Energieeffizienz der Investitionsobjekte können dem [Nachhaltigkeitsbericht](#) der d.i.i. Gruppe entnommen werden.

Internationale Standards

Die d.i.i. ist Unterzeichner oder Mitglied der folgenden Initiativen zur Förderung verantwortungsvoller Investitionen:

