

Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken – DWS Grundbesitz GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
2. Nachhaltigkeitsrisiken	3
2.1. Definition von Nachhaltigkeitsrisiken	3
2.2. Relevante Nachhaltigkeitsrisiken bei der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen	3
2.3. Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite eines Immobilien-Sondervermögens	4
3. Rollen und Verantwortlichkeiten im Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken	4
4. Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsentscheidungsprozess	5

1. Einführung

Die nachfolgenden Informationen enthalten eine zusammenfassende Darstellung über die Strategien der DWS Grundbesitz GmbH (LEI 529900YDIT4SCCP1SY38) zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungsprozessen. Die Veröffentlichung dieser Informationen erfolgt zur Erfüllung der Offenlegungspflichten gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, die sog. Offenlegungsverordnung.

2. Nachhaltigkeitsrisiken

Dieser Abschnitt beschreibt die Definition von Nachhaltigkeitsrisiken, die relevanten Nachhaltigkeitsrisiken bei der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen und mögliche Auswirkungen auf deren Rendite.

2.1. Definition von Nachhaltigkeitsrisiken

Ein Nachhaltigkeitsrisiko ist ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (im Englischen „Environmental, Social, Governance“ – „ESG“), dessen Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der für Rechnung des Sondervermögens getätigten Investitionen und damit auf den Wert der Anteile am Sondervermögen hat. Nachhaltigkeitsrisiken können grundsätzlich auf alle bekannten Risikoarten, wie z. B. das Marktrisiko, das Liquiditätsrisiko oder das operationelle Risiko, erheblich einwirken.

2.2. Relevante Nachhaltigkeitsrisiken bei der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen

In dem Bereich Umwelt können Immobilien durch physische Risiken, die sich sowohl im Hinblick auf einzelne Extremwetterereignisse (z. B. Überflutungen, Stürme, Waldbrände) als auch in Bezug auf langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg) ergeben können, erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Ferner können im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft sog. Transitionsrisiken eintreten. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund von nationalen oder europäischen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren. Somit können physische Risiken und Transitionsrisiken auf das Marktrisiko einwirken.

Nachhaltigkeitsrisiken können zu Liquiditätsrisiken führen, indem Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken

zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

Das Sondervermögen bzw. die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft können Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es können Verluste durch Missstände oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter oder durch äußere Ereignisse wie zum Beispiel Naturkatastrophen entstehen. Diese äußeren Ereignisse können aufgrund fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit hervorgerufen oder verstärkt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können somit auf operationelle Risiken einwirken.

Sofern das in Immobilien investierende Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere (wie z.B. Aktien oder Anleihen) hält, können Nachhaltigkeitsrisiken auch zu negativen Auswirkungen auf den Marktpreis dieser Vermögensgegenstände führen, wenn Emittenten nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen. Das Reputationsrisiko, das aus nicht-nachhaltigem Handeln von Emittenten entsteht, kann sich ebenfalls negativ auswirken.

2.3. Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite eines Immobilien-Sondervermögens

Nachhaltigkeitsrisiken können in vielfältiger Weise den Verkehrswert der Immobilien sowie den Marktwert sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens wesentlich beeinträchtigen und sich damit erheblich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. So können sich Nachhaltigkeitsrisiken nachteilig auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den zu tätigen Aufwendungen und den Verkehrswerten der Immobilien - auch den indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen - sowie den Marktkursen von sonstigen Vermögensgegenständen des Sondervermögens auswirken. Marktkurse, z. B. von Aktien oder Anleihen, können sich verändern, wenn Unternehmen nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen.

3. Rollen und Verantwortlichkeiten im Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Rollen und Verantwortlichkeiten im Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken innerhalb der DWS Grundbesitz GmbH beschrieben.

Die **Geschäftsführung** der DWS Grundbesitz GmbH ist verantwortlich für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei der Verabschiedung der Geschäftsstrategie und der Risikobereitschaft sowie für die Zuweisung der Verantwortung für die Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken innerhalb der DWS Grundbesitz GmbH.

In der Sorgfaltsprüfung (z.B. „Due Diligence“), die Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses sowie der jährlichen Businessplanung ist, sind Prozesse zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken integriert, die entweder durch den Bereich **Transactions (An- und Verkäufe)** oder den Bereich **Asset Management** (z.B. Instandhaltungsmaßnahmen) verantwortet werden. Die Ergebnisse dieser Sorgfaltsprüfung werden in der endgültigen Investitionsentscheidung durch die Geschäftsführung berücksichtigt.

Der Bereich **Asset Management** ist zudem für die Überwachung der Einhaltung von identifizierten Maßnahmen zur Reduzierung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Bestandsimmobilien verantwortlich.

Für die Überwachung von Nachhaltigkeitsrisiken ist der Bereich **Risikomanagement** innerhalb der DWS Grundbesitz GmbH verantwortlich. Dazu bewertet dieser Bereich regelmäßig die Wesentlichkeit von Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere innerhalb der bestehenden Risikotypen, wie das Marktrisiko, das Liquiditätsrisiko und das operationelle Risiko.

4. Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsentscheidungsprozess

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses beim Ankauf und der Bewirtschaftung von Vermögensgegenständen für die in Immobilien investierenden Sondervermögen.

Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses werden durch eine Sorgfaltsprüfung etwaige Nachhaltigkeitsrisiken anhand einer Check-Liste identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden. Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. Die DWS Grundbesitz GmbH nutzt hierbei eine spezielle Datenbank für die Investitionsentscheidung, in welche Nachhaltigkeitsdaten sowohl von Drittanbietern als auch Research-Ergebnisse der DWS-Gruppe¹ einfließen. Diese Datenbank teilt nach einer Analyse der Daten den Liquiditätsanlagen in Form von Wertpapieren eine von sechs möglichen Bewertungen zu. Hat der betreffende Emittent hierbei die niedrigste Bewertung, eignet sich die Investition für das Sondervermögen nicht.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes beobachtet die DWS Grundbesitz GmbH Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig.

10. März 2021

DWS Grundbesitz GmbH

¹ DWS-Gruppe bezeichnet die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften, bestehend aus allen Gesellschaften, bei denen die DWS Group GmbH & Co. KGaA die direkte oder indirekte Muttergesellschaft mit Mehrheitsbeteiligungen (Eigenkapital- oder Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %) ist (einschließlich Niederlassungen und Repräsentanzen)