

EYCarbon

**ESG-Snapshot
Nachhaltige
Immobilienfonds**

**März 2021
EY Real Estate**

EY

**Building a better
working world**



Liebe Leser:innen,

die Immobilienbranche macht die ersten Schritte hin zu einer nachhaltigeren Bewirtschaftung.

Die EU greift in diesem Kontext mit der Offenlegungsverordnung (2019/2088) mit der ersten umfassenden regulatorischen Anforderung in den Immobilienmarkt ein. Marktteilnehmer sollen ab 10. März 2021 offenlegen, ob ein Fonds ökologische und/oder soziale Merkmale bewirbt (Artikel-8-Fonds), nachhaltige Investitionen anstrebt (Artikel-9-Fonds) oder keine Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt (Artikel-6-Fonds). Die Verordnung soll so mehr Transparenz hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Bereich der Immobilienfonds schaffen.

Die Frage, die wir den Teilnehmer:innen des nun vorliegenden ESG-Snapshots gestellt haben, ist, wie die Immobilienbranche auf diese Anforderungen reagiert und welche Schlüsse gezogen werden.

Wie viele Fonds erfüllen zum Stichtag 10. März 2021 die Kriterien der Offenlegungsverordnung

in Bezug auf Nachhaltigkeit und die entsprechenden Ziele? Was wird mit Blick auf die Nachfrage der Anleger erwartet? Und was bedeutet das für die Fondskonzeption?

Zudem ist auch der Blick auf weitere regulatorische Anforderungen, insbesondere auf die EU-Taxonomie, Teil dieses ESG-Snapshots.

Die rege Beteiligung an dieser Umfrage von mehr als 100 Marktteilnehmern ermöglicht einen repräsentativen Querschnitt der Immobilienbranche und unterstreicht das hohe Interesse an der Thematik.

Wir wünschen Ihnen eine spannende, erkenntnisreiche Lektüre und freuen uns auf - durchaus auch kontroverse - Diskussionen zum Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.

Mit besten Grüßen

Florian Schwalm
Partner

Dirk Rathlev
Director

ESG-Snapshot



Kernergebnisse

1

ESG-Strategie



2

Nachhaltige
Immobilienfonds



3

Daten und Prozesse



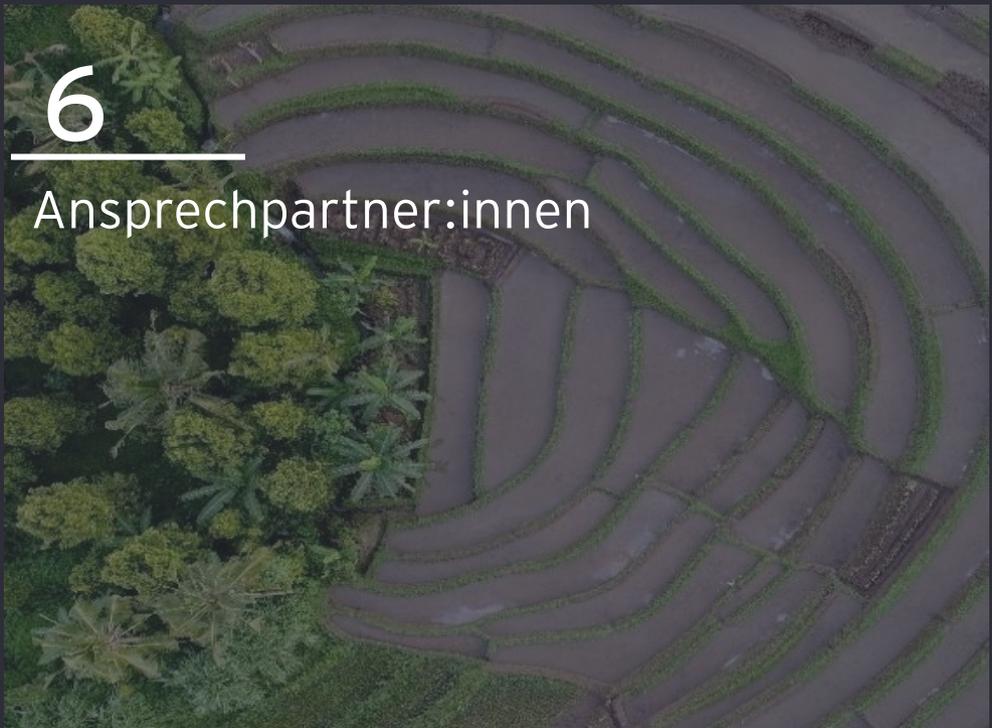
5

Fondstransformation



6

Ansprechpartner:innen



4

Entwicklung
Immobilienmarkt



Kernergebnisse

1 Überwiegend Non-ESG-Fonds zum 10. März 2021

- ▶ 41 % der Befragten werden **keinen** Artikel-8-Fonds anbieten.
- ▶ 56 % werden **keinen** Artikel-9-Fonds im Portfolio haben.

2 Transformation bestehender Fonds

- ▶ 39 % der Befragten gehen davon aus, dass ein Großteil der bestehenden Produkte zu Nachhaltigkeitsprodukten transformiert wird.

3 Anleger investieren zukünftig überwiegend in nachhaltige Fonds. Trifft die Nachfrage auf Angebot?

- ▶ 81 % der Befragten gehen davon aus, dass Investoren zukünftig überwiegend in nachhaltige Produkte investieren werden.
- ▶ 75 % gaben an, dass künftig überwiegend nachhaltige Produkte auf den Markt kommen werden. Jedoch existieren 2021 überwiegend Non-ESG-Fonds und es ist keine großflächige Transformation bestehender Produkte geplant.

4 Unvorbereitet in die Regulatorik – bis auf die EU-Taxonomie?

- ▶ Lediglich 23 % der Befragten gaben an, gut auf die kommende Regulatorik vorbereitet zu sein.
- ▶ 47 % hingegen sehen sich gut für die Anforderungen der EU-Taxonomie gerüstet.

5 EU-Taxonomie-Kriterien bei Projektentwicklungen ausbaufähig

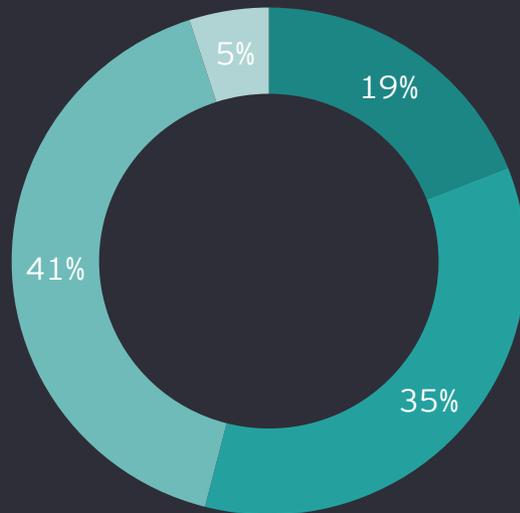
- ▶ 45 % der Befragten berücksichtigen bei der Konzeption oder beim Ankauf von Projektentwicklungen die (aktuellen) Kriterien der EU-Taxonomie.

6 Vorsichtiger Optimismus bei der Datenbeschaffung – auch flächendeckend?

- ▶ 68 % der Befragten gehen davon aus, dass sich die Datengrundlage zur Messung der ökologischen Auswirkungen einer Immobilie zeitnah verbessern wird.
- ▶ 67 % gaben an, aufgrund fehlender Daten und Prozesse auf Portfolioebene keine konsistente Aussage zu nachhaltigen wirtschaftlichen Aktivitäten treffen zu können.

ESG-Strategie im fortgeschrittenen Entwicklungsstadium

Wie schätzen Sie den Reifegrad der Nachhaltigkeitsstrategie (ESG-Strategie) Ihres Unternehmens ein?



- Orientierung: Wir beobachten die aktuellen Entwicklungen, haben aber noch keine Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Strategie.
- Entwicklung: Wir erarbeiten derzeit ein Strategiepapier, definieren unsere Nachhaltigkeitsziele und prüfen, wie Daten auf Objekt- und Unternehmensebene erhoben werden können.
- Etablierung: Wir haben unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten Zielen festgelegt, interne Prozesse für Umsetzungsmaßnahmen definiert und erste Daten auf Objekt- und Unternehmensebene erhoben.
- Exzellenz: Anhand von Nachhaltigkeitskennzahlen kontrollieren und steuern wir regelmäßig den Fortschritt der Umsetzung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele.

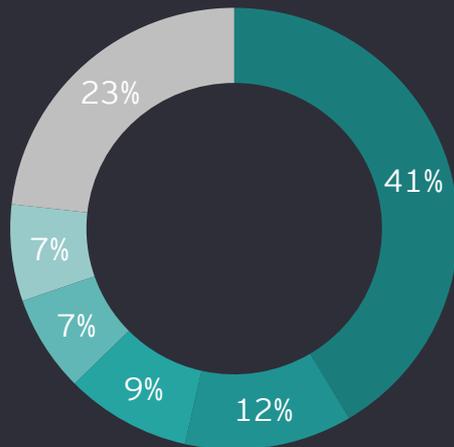
Kernaussagen

- ▶ Die überwiegende Zahl der Befragten befindet sich in der Entwicklungs- und Etablierungsphase der Nachhaltigkeitsstrategie.
- ▶ 19 % der Befragten haben bisher noch keine ESG-Strategie definiert. Lediglich 5 % sehen sich im Status der Exzellenz.

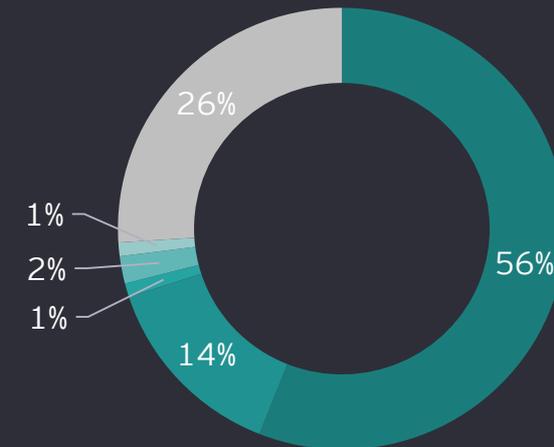
Nachhaltige Immobilienfonds kaum am Markt präsent

Wie viel Prozent Ihrer Immobilienfonds fallen gemäß Offenlegungsverordnung (SFDR) in die Kategorie ... ?

Artikel-8-Fonds
(ökologische/soziale Merkmale)



Artikel-9-Fonds
(nachhaltige Investitionen)



- Kein Fonds
- Ca. 1 % bis 25 %
- Ca. 26 % bis 50 %
- Ca. 51 % bis 75 %
- Mehr als ca. 75 %
- Keine Angabe/Nicht bekannt

Kernaussagen

- ▶ 35 % der Befragten bieten mindestens einen Artikel-8-Fonds an. Lediglich 18 % haben mindestens einen Artikel-9-Fonds im Portfolio.
- ▶ Die Mehrzahl der Fonds sind Non-ESG-Fonds (Artikel-6-Fonds).

Daten und Prozesse im Fokus der Marktteilnehmer

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

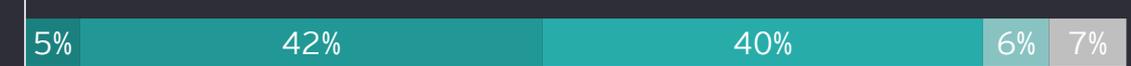
Die Datengrundlage wird sich zeitnah verbessern, sodass fundierte Aussagen bzgl. der ökologischen Auswirkungen einer Immobilie/eines Immobilienportfolios möglich sind.



Die identifizierten Nachhaltigkeitskriterien wurden ins Risikomanagement integriert.



Unser Unternehmen ist gut auf die Anforderungen der EU-Taxonomie vorbereitet.



Bei einer Ankaufsentscheidung (Forward-Deal) bzw. der Konzeption einer Projektentwicklung wird bereits auf die Kriterien der EU-Taxonomie geachtet.



Vorhandene Prozesse/Daten können zur Errechnung des Prozentsatzes wirtschaftlich nachhaltiger Aktivitäten gemäß der EU-Taxonomie herangezogen werden.



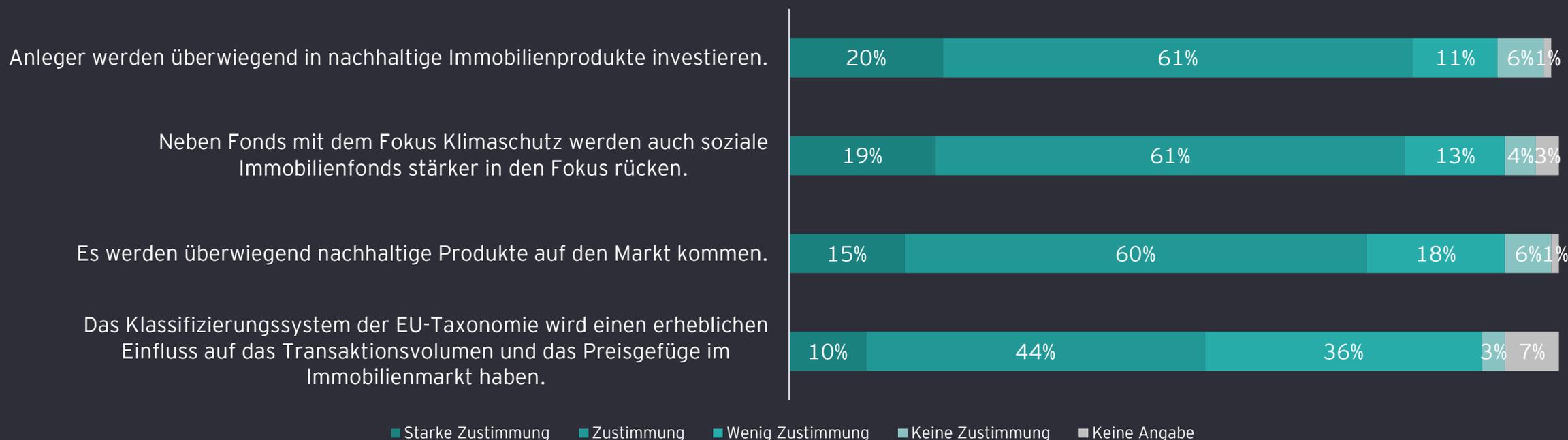
■ Starke Zustimmung ■ Zustimmung ■ Wenig Zustimmung ■ Keine Zustimmung ■ Keine Angabe

Kernaussagen

- ▶ Der überwiegende Teil der Befragten gab an, die ökologischen Auswirkungen einer Immobilie berechnen zu können.
- ▶ Fast die Hälfte der Befragten sieht sich gut auf die Anforderungen der EU-Taxonomie vorbereitet - auch für die Berechnung des Prozentsatzes wirtschaftlich nachhaltiger Aktivitäten.

Nachhaltigkeit als Treiber der Entwicklung des Immobilienmarktes

Wie stark stimmen Sie den folgenden Aussagen hinsichtlich des Immobilienmarktes mit Blick auf die nächsten fünf Jahre zu?



Kernaussagen

- ▶ Mehr als 80 % der Befragten sind der Meinung, dass die Anleger zukünftig überwiegend in nachhaltige Immobilienprodukte investieren werden.
- ▶ Der Fokus wird vermehrt auch auf soziale Immobilienfonds gelegt.

Nicht nur Nachhaltigkeitsfonds in Zukunft

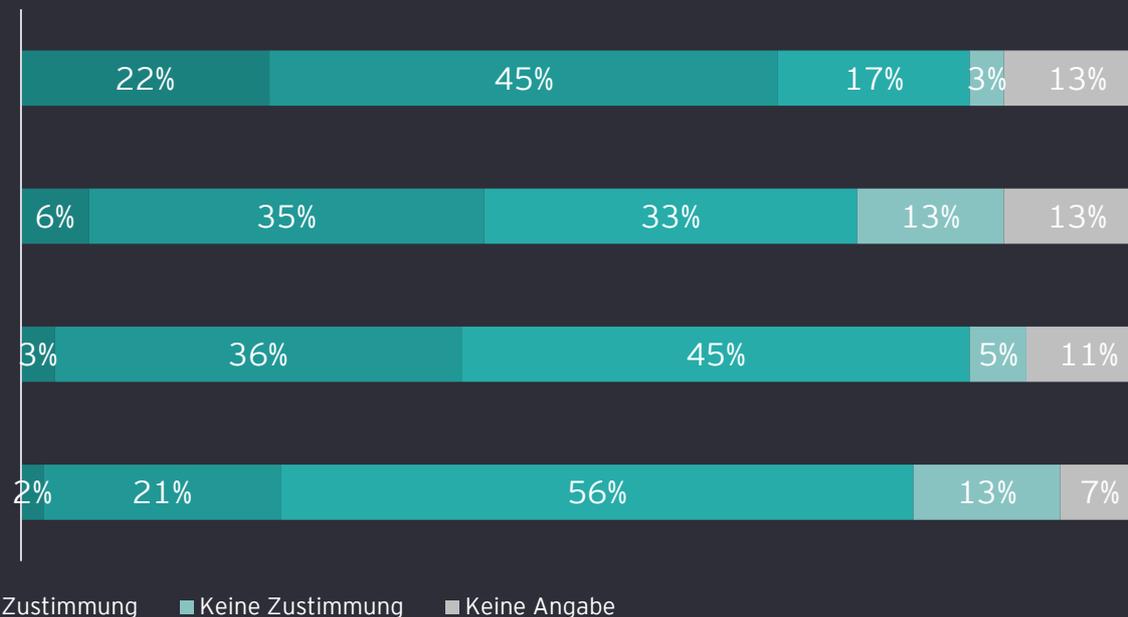
Wie stark stimmen Sie den folgenden Aussagen hinsichtlich der Fondstransformation bei Immobilienhäusern in den nächsten zwei Jahren zu?

Die Berechnung nachhaltiger wirtschaftlicher Aktivitäten gemäß der EU-Taxonomie wird aufgrund fehlender Daten und Systeme nicht konsistent auf Portfolioebene möglich sein.

Das Ziel ist es, nur noch Nachhaltigkeitsfonds (Artikel 8 oder Artikel 9) anzubieten.

Ein Großteil der bestehenden, sich im Vertrieb befindlichen Fonds wird zeitnah auf Nachhaltigkeitsfonds umgestellt.

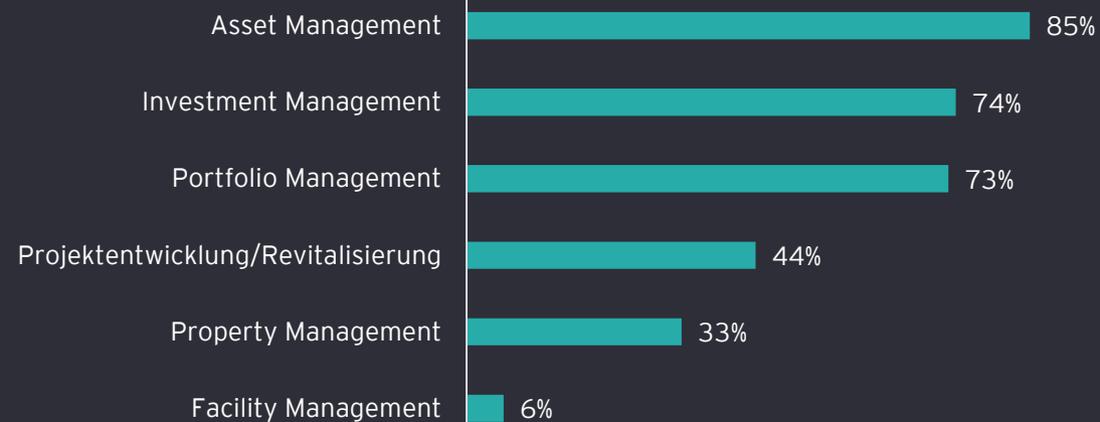
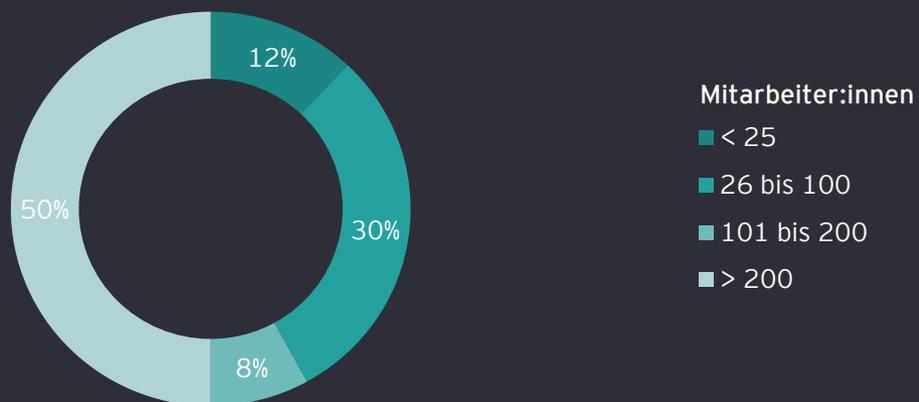
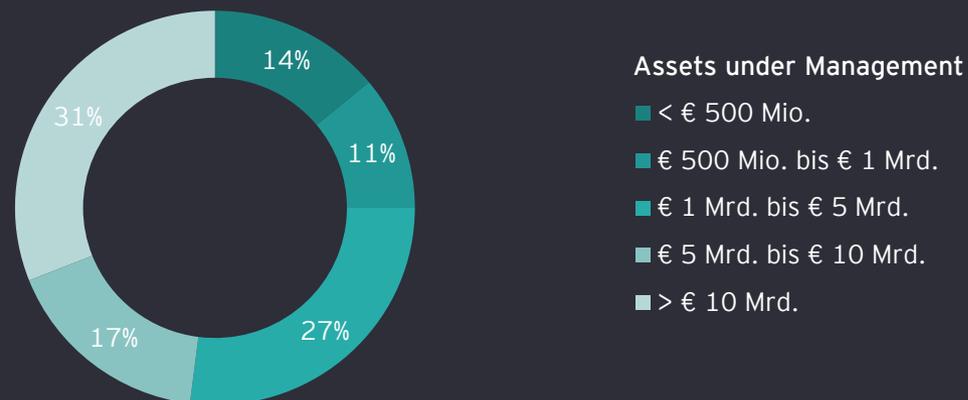
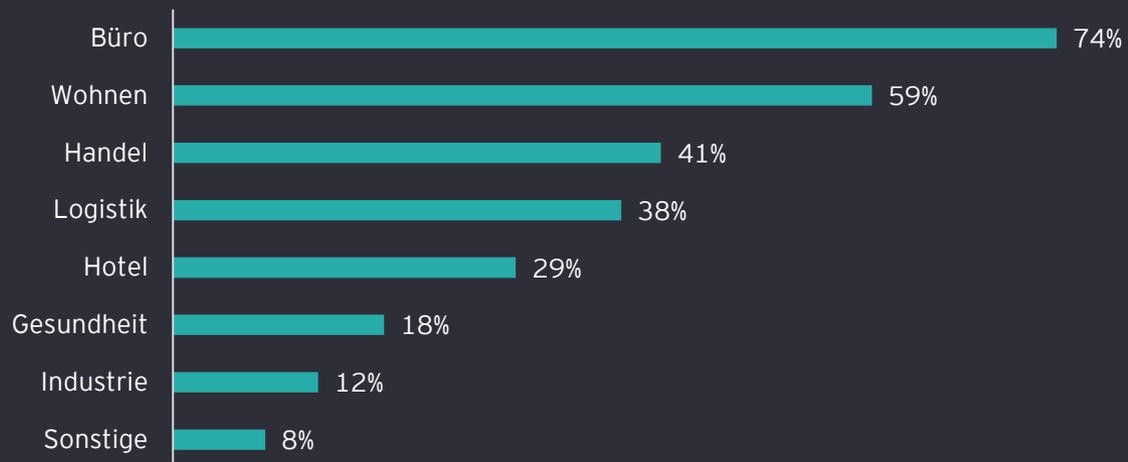
Die Unternehmen sind auf bevorstehende regulatorische Anforderungen gut vorbereitet.



Kernaussagen

- ▶ Ca. 40 % der Befragten gehen davon aus, dass ein Großteil der bestehenden Fonds auf Nachhaltigkeitsfonds umgestellt wird.
- ▶ Lediglich 23 % der Unternehmen sind gut auf die bevorstehenden regulatorischen Anforderungen vorbereitet.

Über 100 Umfrageteilnehmer:innen aus der Immobilienbranche





1

Zukünftige Nachfrage nachhaltiger Produkte
VS. keine Transformation bestehender
Produkte zu Nachhaltigkeitsfonds

Die Befragten (80 %) erwarten, dass Anleger künftig überwiegend in nachhaltige Produkte investieren werden. Jedoch erwarten nur ca. 39 %, dass ein Großteil der bestehenden Produkte auf Nachhaltigkeit umgestellt wird. Zusätzlich zeigt die Umfrage, dass zum 10. März 2021 überwiegend Non-ESG-Produkte auf dem Markt sein werden.

Es ist fraglich, ob durch die zukünftige Auflage nachhaltiger Produkte (75 % geben an, dass zukünftig überwiegend nachhaltige Produkte aufgelegt werden) die Nachfrage nach nachhaltigen Fonds ausreicht. Andererseits bleibt abzuwarten, auf welche Nachfrage zukünftig nicht nachhaltige Fonds treffen.

2

Vorbereitung auf regulatorische Anforderungen
VS. Vorbereitung auf EU-Taxonomie

Lediglich 23 % der Befragten geben an, gut auf die kommenden regulatorischen Aufgaben vorbereitet zu sein. Dahingegen sehen 47 % sich gut gerüstet für die Anforderungen der EU-Taxonomie. Auch bei Projektentwicklungen geben 45 % der Befragten an, sich bereits an den Kriterien der EU-Taxonomie zu orientieren.

Die Umfrage zeigt, dass sich die Marktteilnehmer auf die EU-Taxonomie fokussieren. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Kriterien der EU-Taxonomie entwickeln und das Reporting mithilfe der bestehenden Daten und Prozesse ausfällt.



3

Daten hinsichtlich ökologischer Auswirkung

VS. flächendeckende Berechnung der nachhaltigen wirtschaftlichen Aktivitäten

68 % der Befragten erwarten, dass zeitnah fundierte Aussagen zu den ökologischen Auswirkungen von Immobilien zu erwarten sind. Jedoch geben 67 % der Befragten an, aufgrund fehlender Daten und Prozesse keine konsistente Aussage zur Berechnung der nachhaltigen wirtschaftlichen Aktivitäten machen zu können.

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass der erste Schritt zur Messung der ökologischen Auswirkungen erfolgt ist. Es fehlt jedoch der nächste Schritt hin zur konsistenten Berechnung „grüner Aktivitäten“ im Sinne der EU-Taxonomie auf Portfolioebene. Die Aufgaben liegen somit in den Bereichen Datenprozesse, Planung, Integration und Steuerung der Nachhaltigkeit.

4

Wenige nachhaltige Fonds

VS. fortgeschrittener Status der ESG-Strategie

Ein geringer Anteil der Befragten bietet zum Stichtag 10. März 2021 nachhaltige Produkte an. Viele sehen sich jedoch in der ESG-Strategie nicht mehr im Anfangsstadium.

Der Snapshot zeigt, dass hier eine Lücke zwischen der Wahrnehmung der Marktteilnehmer hinsichtlich der ESG-Strategie und der Umsetzung der Nachhaltigkeit im Sinne der Offenlegungsverordnung besteht. Die Erwartung der Regulatorik und der Anleger ist eine überwiegende Transformation hin zu mehr Nachhaltigkeit.

Für Fragen und Anregungen zum ESG-Snapshot



Florian Schwalm

Partner

München

E-Mail: Florian.Schwalm@de.ey.com

Telefon: +49 89 14331 17173



Dirk Rathlev

Director

Hamburg

E-Mail: Dirk.Rathlev@de.ey.com

Telefon: +49 40 36132 12677



Carolin Haslinde

Senior

Hamburg

E-Mail: Carolin.Haslinde@de.ey.com

Telefon: +49 40 36132 22341



Timo Manssen

Senior

München

E-Mail: Timo.Manssen@de.ey.com

Telefon: +49 89 14331 10506

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch *Building a better working world*.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß dem Datenschutzgesetz haben, sind über [ey.com/privacy](https://www.ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](https://www.ey.com).

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2021 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

ED None
Pictures PEXELS

Diese Präsentation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Präsentation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

[ey.com/de](https://www.ey.com/de)

EY Carbon

Der Kurs steht fest und ist unumkehrbar: Bis 2050 wird Europa klimaneutral sein.

Um die Herausforderungen der Dekarbonisierung zu meistern und die Chancen zu ergreifen, haben wir EYCarbon gegründet. Wir bieten eine umfassende Lösung für Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung.

www.ey-carbon.de