

ESG-Snapshot IV

April 2024
EY Real Estate



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Immobilienbranche ist dabei die umfassenden, vielfältigen und interpretationsbedürftigen regulatorischen Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit umzusetzen.

Insbesondere die CSRD (Corporate Social Reporting Directive) verlangt sowohl Immobilienbestandshaltern und Kapitalverwaltungsgesellschaften als auch Asset Managern einiges ab. Übergangspläne, CO₂-Ziele bis 2030 oder die Governance-Prozesse werden durch die Prüfung mit begrenzter Sicherheit auf ein neues Niveau gehoben. Inwieweit ist die Branche hierauf vorbereitet? Auch die Struktur der SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) wird derzeit hinterfragt. Sollen nun doch Produktkategorien kommen? Falls ja, wie werden diese ausgestaltet?

Und beim Thema CO₂-Preis? Nicht nur kurz-, sondern insbesondere mittelfristig sind hier Steigerungen zu erwarten. Doch was bedeutet das für die Immobilienbranche? Diese und weitere Fragen haben Marktteilnehmende im vorliegenden Snapshot beantwortet.

Für diesen Snapshot haben wir 55 Fragebögen berücksichtigt. Vielen Dank für die rege Teilnahme. Neben den inhaltlichen Erkenntnissen möchten wir Sie auf diesem Wege auch weiterhin motivieren, die Nachhaltigkeit in der Branche gemeinsam mit uns voranzutreiben.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre und freuen uns auf durchaus auch kontroverse Diskussionen über Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.

Mit besten Grüßen

Dirk Rathlev
Partner

Timo Manssen
Manager

Agenda



Kernergebnisse

1 Überforderung durch EU-Regulatorik

- ▶ Die EU-Regulatorik überfordert die Mehrheit der Befragten
- ▶ Nur 7 % sehen die EU-Regulatorik in erster Linie als Nachhaltigkeitstreiber im Immobiliensektor

2 CSRD: Höheres Level der Gebäudetransformation

- ▶ Die Anforderungen an Übergangspläne nach den Standards der CSRD übersteigen bisherige Pläne
- ▶ Zwei Drittel der Befragten erkennen in der CSRD einen Beitrag zur besseren Vergleichbarkeit von Unternehmen, sehen aber keine Ablösung bestehender Benchmark-Systeme

3 Offenlegungsverordnung: Wunsch nach Labeling von Immobilienfonds

- ▶ Viele der Befragten erkennen den Unterschied zur bisherigen Praxis nicht
- ▶ Über 90 % der Befragten wünschen sich Labels für Fonds zur besseren Vergleichbarkeit durch die laufende Konsultation zur SFDR

4 Anstieg der EU-Taxonomiekonformität bis 2030

- ▶ Während die aktuelle Taxonomie-Quote mehrheitlich bei unter 20 % liegt, wird bis 2030 ein deutlich höheres Niveau angestrebt
- ▶ Die Hälfte der Befragten sieht bereits heute bessere Finanzierungskonditionen und höhere Verkehrswerte für taxonomiekonforme Gebäude

5 CO₂-Preiserhöhung: Kein ausreichender Anreiz zur Transformation

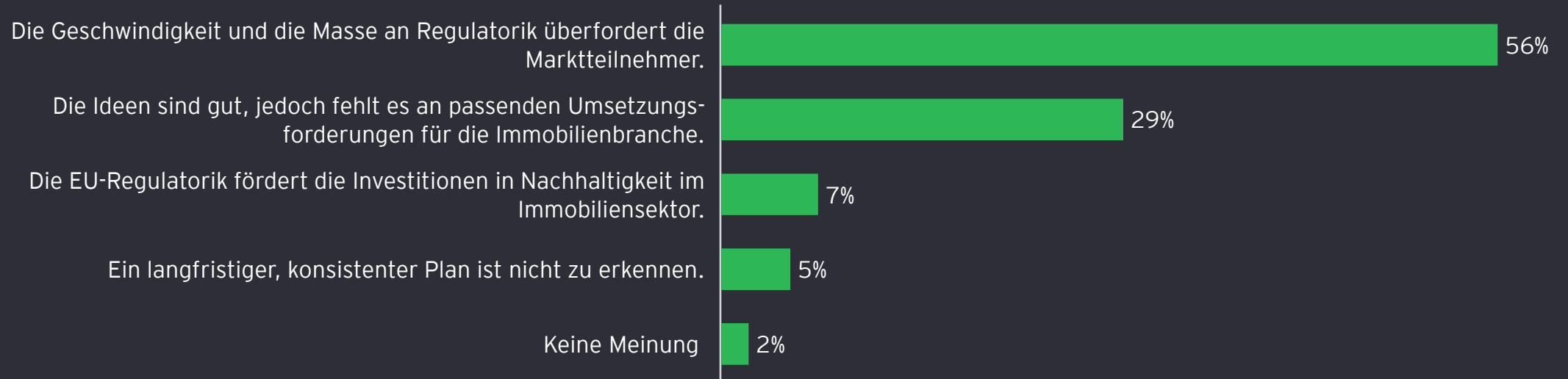
- ▶ 68 % geben an, dass der aktuelle CO₂-Preis nicht ausreichend zur umfassenden Gebäudetransformation motiviert
- ▶ Außerdem wird der Kauf von CO₂-Zertifikaten als Mittel zur Nachhaltigkeitstransformation kontrovers bewertet

6 Große Hoffnung auf Künstlicher Intelligenz

- ▶ Die Befragten sehen in Künstlicher Intelligenz großes Potenzial für Fortschritte in zahlreichen Bereichen des Immobiliensektors
- ▶ Insbesondere Gebäudeautomatisierung, eine höhere ESG-Datenqualität und das Befüllen von Fragebögen weckt hohe Erwartungen

Überforderung durch den Umfang der EU-Regulatorik

Was ist Ihr Eindruck vom Zustand der aktuellen EU-Regulatorik im Nachhaltigkeitsbereich?

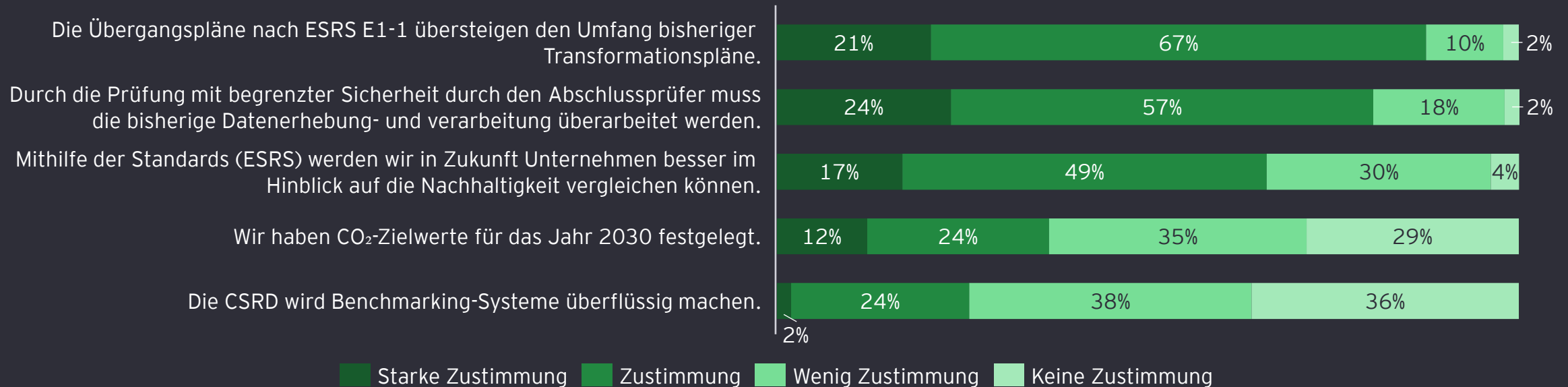


Kernaussagen

- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten sind mit dem Umfang der EU-Regulatorik im Nachhaltigkeitsbereich überfordert. Knapp ein Drittel bemängelt konkrete Umsetzungsforderungen mit Bezug zur Immobilienwirtschaft.
- ▶ Lediglich 7 % der Befragten sehen die EU-Regulatorik primär als Treiber für mehr Nachhaltigkeit im Immobiliensektor.

ESRS-Übergangspläne fordern ein höheres Level bei der Transformation

Mit der CSRD werden viele Unternehmen im Nachhaltigkeitsbereich berichtspflichtig. Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zur CSRD zu?

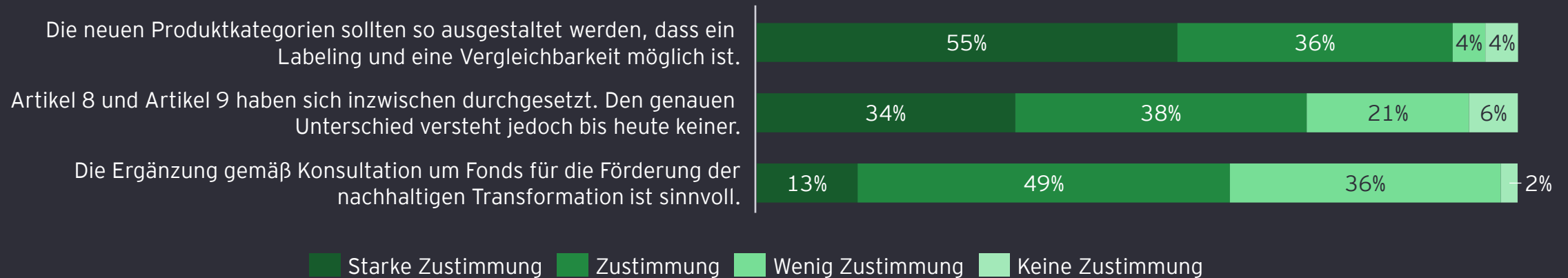


Kernaussagen

- ▶ Eine klare Mehrheit der Befragten (88 %) gibt an, dass die Übergangspläne der CSRD weiter gehen als die bisherigen Transformationspläne.
- ▶ Die CSRD fördert aus Sicht der Befragten (66 %) die Vergleichbarkeit. Benchmarking-Systeme werden allerdings nicht ersetzt.
- ▶ Die bisherige Datenerhebung und -verarbeitung genügt nicht den Anforderungen nach CSRD.

Immobilienfonds sollen ein Labeling bekommen

Auch im Fondsbereich sieht man Weiterentwicklungsbestrebungen - siehe die Konsultation zur SFDR. Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

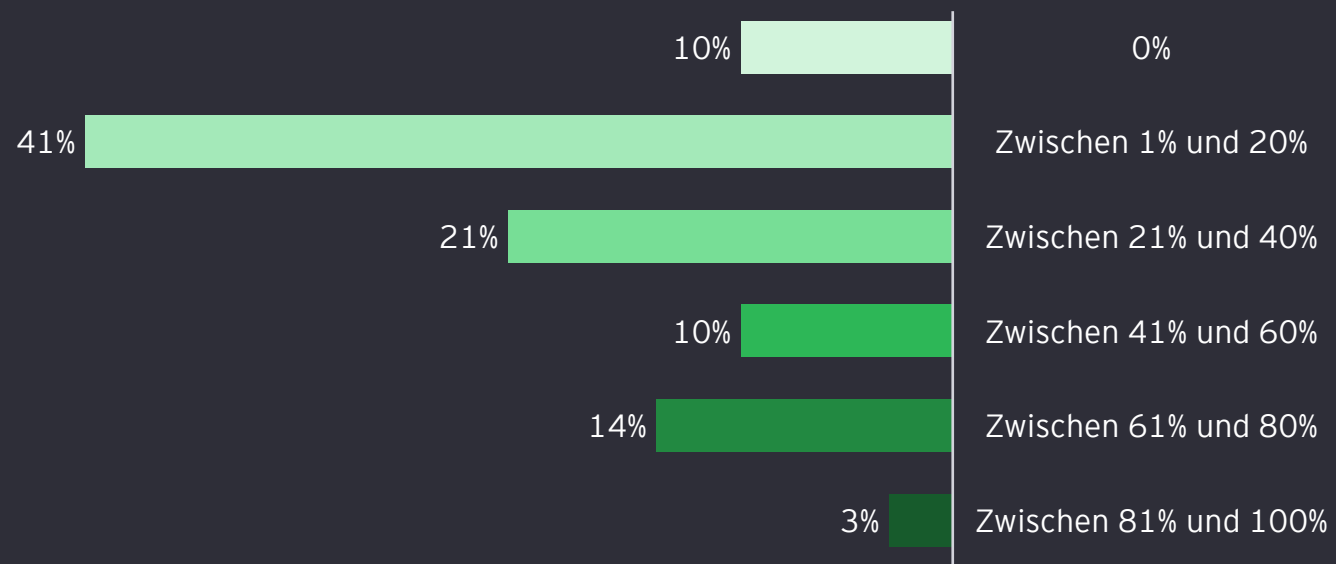


Kernaussagen

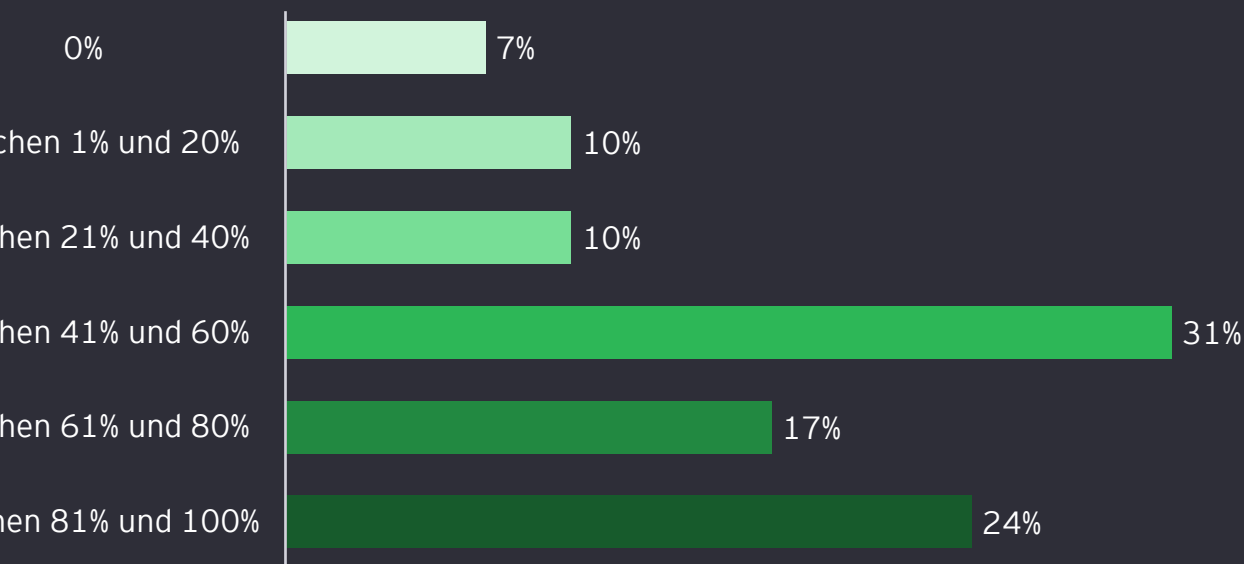
- ▶ Der Mehrheit der Befragten ist die Abgrenzung zwischen Artikel-8- und Artikel-9-Fonds nicht bekannt. Die Befragten fordern für die zukünftige Gestaltung der Offenlegungsverordnung (SFDR) eine Vergleichbarkeit der Fonds durch ein Labeling der Produktkategorien.
- ▶ Die Einführung einer Produktkategorie für „manage-to-green“-Fonds wird überwiegend als sinnvoll erachtet.

Großer Unterschied hinsichtlich der EU-Taxonomie-Quote heute vs. 2030

Wie hoch ist die aktuelle Taxonomiekonformität Ihres Portfolios?



Wie hoch ist die für 2030 angestrebte Taxonomiekonformität Ihres Portfolios?



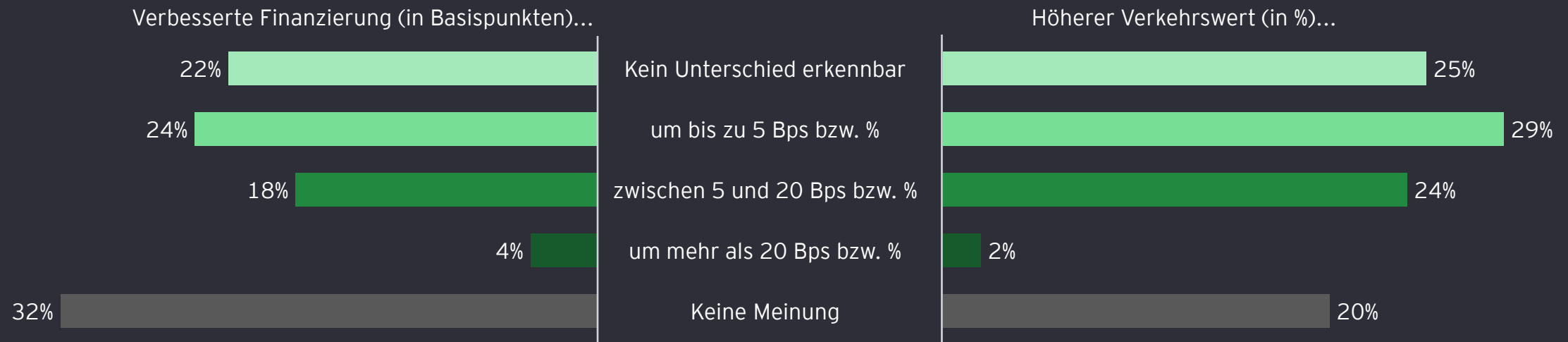
Kernaussagen

- ▶ Die aktuellen Taxonomie-Quoten liegen mehrheitlich bei unter 20 %.
- ▶ In 6 Jahren wird überwiegend ein hohes Ambitionsniveau bei der EU-Taxonomie-Quote angestrebt. Bis 2030 sollen 72 % der Portfolios der Befragten zu mehr als 40 % taxonomiekonform werden. Bei rund einem Viertel der Befragten sollen die Portfolios bis dahin sogar zwischen 81 % und 100 % taxonomiekonform sein.

Mehrwert der EU-Taxonomie-Konformität erkennbar

Inwieweit sehen Sie derzeit Unterschiede in der Finanzierung im Hinblick auf taxonomiekonforme Gebäude?

Inwieweit sehen Sie derzeit Unterschiede bei der Verkehrswertermittlung im Hinblick auf taxonomiekonforme Gebäude?



Kernaussagen

- ▶ 50 % der Befragten sehen bereits heute bessere Konditionen in der Finanzierung sowie einen höheren Verkehrswert taxonomiekonformer Gebäude.
- ▶ Lediglich ein Viertel der Befragten gibt an, keinen Unterschied zu erkennen.

Die Gebäudetransformation wird nicht durch den CO₂-Preis getrieben

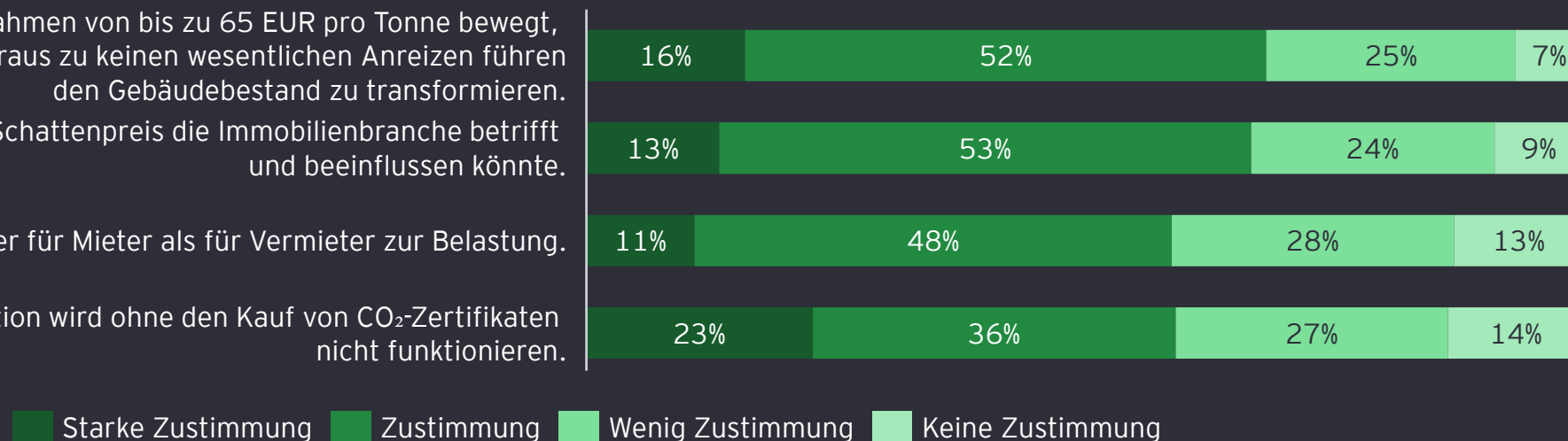
Die CO₂-Preise werden zukünftig steigen. Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

Solange der CO₂-Preis sich im Rahmen von bis zu 65 EUR pro Tonne bewegt, werden die Belastungen hieraus zu keinen wesentlichen Anreizen führen den Gebäudebestand zu transformieren.

Es ist unklar, inwieweit ein CO₂-Schattenpreis die Immobilienbranche betrifft und beeinflussen könnte.

Der CO₂-Preis wird eher für Mieter als für Vermieter zur Belastung.

Die nachhaltige Transformation wird ohne den Kauf von CO₂-Zertifikaten nicht funktionieren.

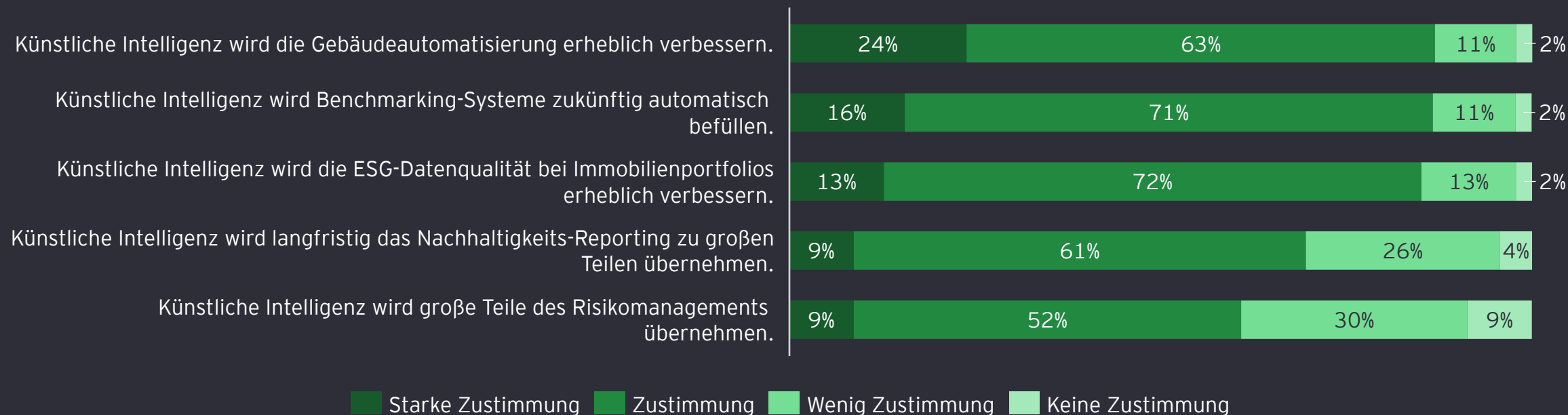


Kernaussagen

- ▶ Der CO₂-Preis setzt derzeit keine ausreichenden Anreize zur flächendeckenden Transformation des Gebäudebestands.
- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass die Belastung des CO₂-Preises für die Mieter größer sein wird als für die Vermieter.
- ▶ Der Kauf von CO₂-Zertifikaten als Notwendigkeit zur nachhaltigen Transformation ist umstritten.

Künstliche Intelligenz als Hoffnungsschimmer für eine Vielzahl an Prozessen

Inwieweit stimmen Sie folgenden Anwendungsmöglichkeiten der Künstlichen Intelligenz zu?

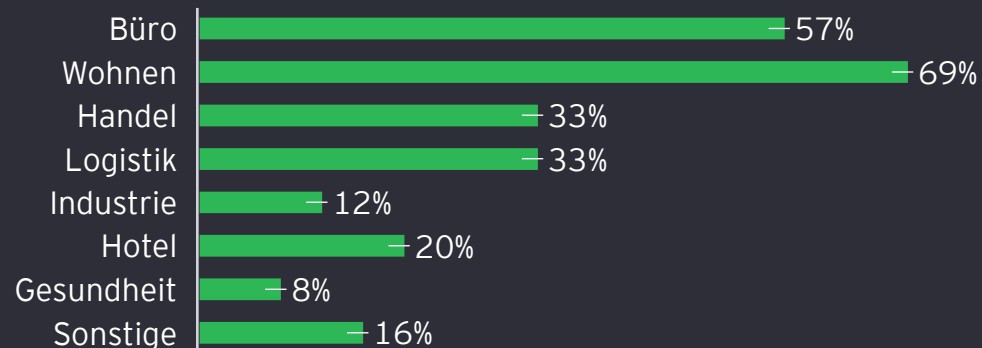


Kernaussagen

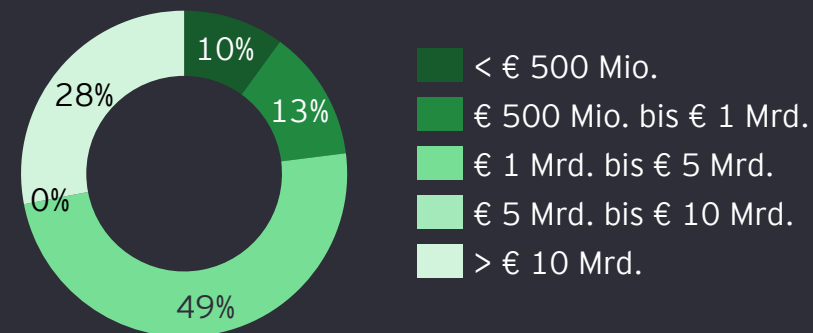
- ▶ Eine große Mehrheit erwartet signifikante Verbesserungen durch Künstliche Intelligenz in der Gebäudeautomatisierung und der ESG-Datenqualität sowie dem Befüllen von Fragebögen.
- ▶ Die Antworten der Befragten zeugen von großer Hoffnung, jedoch ist eine starke Zustimmung zu den möglichen Anwendungen bisher noch nicht erkennbar.

Teilnehmende Unternehmen

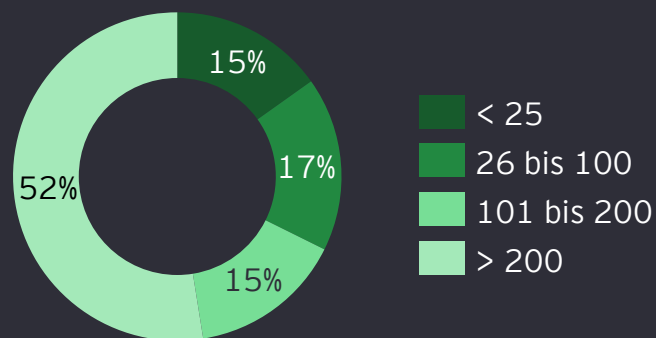
Einordnung des Unternehmens



Marktwert der betreuten Immobilien (Assets under Management)



Anzahl der Beschäftigten im Unternehmen



Leistungen



1

Überforderung mit der Regulatorik seit dem Start im Jahr 2021 VS. Großer Optimismus für EU-Taxonomie-Quoten im Jahr 2030

Die Hälfte der Befragten ist laut Snapshot IV noch immer von der Geschwindigkeit und Masse der Regulatorik überfordert. Dies hat sich in den Ergebnissen der Befragungen vergangener Snapshots ebenfalls gezeigt.

Die Befragten geben jedoch an, bis 2030 hohe Ambitionen im Hinblick auf EU-Taxonomie-Quoten zu haben. Knapp drei Viertel der Befragten strebt ein Portfolio mit über 40 % EU-Taxonomie-Konformität an.

Insbesondere im Hinblick auf die Erfahrungen der letzten 3 Jahre, ist es fraglich, inwiefern die angestrebten Quoten in den nächsten 6 Jahren erreichbar sind.

Daraus ergeben sich mehrere Folgefragen:

- Sind Wunsch und Realität im Hinblick auf die Umsetzung der regulatorischen Kriterien vereinbar?
- Welche Maßnahmen sind notwendig, um mit dem bestehenden Portfolio die EU-Taxonomie-Quoten zu erreichen?

2

Bisherige Unklarheit in der Anwendung der SFDR

VS. zukünftiger Wunsch durch Änderungen zu Labeling der Fonds

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass zum einen der Unterschied zwischen Artikel-8- und Artikel-9-Fonds nicht klar ist. Zum anderen ist der Transfer der regulatorischen Anforderungen auf Immobilienfonds schwierig.

Der vorliegende Konsultationsentwurf zur SFDR präsentiert eine Reihe von Änderungsvorschlägen. Die Befragten zeigen ein starkes Interesse an einem Labeling der Fonds. Dies soll für mehr Vergleichbarkeit, Transparenz und eine verständliche Anwendung sorgen. Dies würde jedoch bedeuten, dass die Idee der Transparenz der OffenlegungsVO der bisherigen Interpretation des Marktes weichen würde.

Zudem befürworten die Befragten die Einführung einer Kategorie für „manage-to-green“-Fonds.

Es bleibt fraglich, ob und wie die Anpassungen der SFDR den Wünschen der Befragten und der bisherigen Idee der OffenlegungsVO entsprechen werden.

3

Datenerhebung und -verarbeitung nicht ausreichend & Große Hoffnung in Künstliche Intelligenz

Die bevorstehende Prüfung von Nachhaltigkeitserklärungen wird die Anforderungen an die Datenerhebung und -verarbeitung erhöhen.

Der Snapshot zeigt, dass die bestehenden Systeme für diese Aufgaben nicht ausgelegt sind.

Große Hoffnung wird in die Implementierung Künstlicher Intelligenz gesetzt, insbesondere im Hinblick auf Effizienz und Qualität des ESG-Datenmanagements.

Ob diese Hoffnung kurz- bis mittelfristig erfüllt werden kann, bleibt abzuwarten. In der Zwischenzeit ist es notwendig, Übergangslösungen zu entwickeln.



4

CO₂-Preis derzeit kein Treiber

VS. Verpflichtende Berichterstattung

Die Umfrageteilnehmer sehen in der geplanten gesetzlichen Erhöhung des CO₂-Preises (auf bis zu 65 EUR/t im Jahre 2026) keinen wesentlichen Antrieb für die Transformation des Gebäudebestands in den nächsten Jahren.

Zudem merken sie an, dass die bestehende Regulatorik Investitionen in nachhaltige Entwicklungen nicht ausreichend fördert.

Allerdings könnte die Offenlegungspflicht von Nachhaltigkeitserklärungen, die detaillierte Übergangspläne und Ziele für 2030 beinhalten, für viele Akteure im Markt einen Anreiz schaffen, ihre Bemühungen um Nachhaltigkeit zu verstärken und transparent zu gestalten.

Für Fragen und Anregungen zum ESG-Snapshot

Liebe Leserinnen und Leser,

wir hoffen, Sie fanden die Ergebnisse unseres vierten ESG-Snapshots ebenso erkenntnisreich wie wir. Wir konnten einen tiefen Einblick in die Themen gewinnen, die Sie am Markt derzeit beschäftigen. ESG ist weiterhin eines der zentralen Themenkomplexe unserer Branche und wird es auf absehbare Zeit bleiben.

Auch im nächsten Jahr wird es weiteren Diskussionsbedarf geben und einen inhaltlichen Austausch zu den unterschiedlichen Nachhaltigkeitsthemen brauchen, weshalb wir dieses Format fortführen werden. Hierzu freuen wir uns auf Ihr Feedback und Ihre erneute Teilnahme.

Die zukünftigen Entwicklungen rund um das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche bleiben relevant. Wir freuen uns darauf, diese auch in Zukunft mit Ihnen zu diskutieren und mit Ihnen zu teilen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen oder Diskussionen zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Ihr EY-Team

Unser Team



Dirk Rathlev
Partner

Hamburg, Deutschland

E-Mail: dirk.rathlev@de.ey.com



Timo Manssen
Manager

München, Deutschland

E-Mail: timo.manssen@de.ey.com



Kerstin Nunzer
Senior Consultant



Bianca Kölbl
Senior Consultant



Leonard Ebinger
Consultant

EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie Daten und modernste Technologien in unseren Dienstleistungen.

Ob Assurance, Tax & Law, Strategy and Transactions oder Consulting: Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Präsentation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland finden Sie uns an 20 Standorten.

© 2024 Ernst & Young Real Estate GmbH All Rights Reserved.

April 2024

ED None

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. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

ey.com/de