

Research

Deutschland | September 2024

jll.com



ESG – **E**xpertise, **S**teuerung und **G**esetze als zentrale Herausforderungen für Investoren

ESG-Bewusstsein wächst, aber Unsicherheiten bremsen die Dekarbonisierung der Immobilienbranche. Diese Analyse bietet Einblicke und Handlungsempfehlungen zur ESG-Integration.

Zusammenfassung und Ausblick



Unsicherheit bei
ESG-Integration in der
Immobilienbranche



Klarer Zusammenhang
zwischen ESG und
finanziellen Risiken



Datenmangel erschwert
Gebäude-Dekarbonisierung

Wo stehen wir auf dem Dekarbonisierungspfad? Was sind die zu erwartenden physischen Risiken im Portfolio? Wie entwickeln sich die SFDR-Anforderungen und was sind zu erwartende Handlungsverpflichtungen auf Objektebene?

Diese und weitere Fragen wurden in einer anonymen Umfrage zwischen März und Juli 2024 durch insgesamt 40 Marktteilnehmer beantwortet. Die Ergebnisse zeichnen ein Gesamtbild des aktuellen Stands um das Thema ESG bei Investoren und Asset Managern. Zurückhaltung und Unsicherheit prägt das Bild, aber eben auch Klarheit hinsichtlich der Relevanz und der Zusammenhänge zwischen Kredit- und Liquiditätsrisiken und ESG.

Sicherheit würden klare regulatorische Leitlinien aus der EU bringen. Ebenfalls wurden die Stichwörter fehlende Daten und Planbarkeit häufig genannt, als weiterhin bestehende Herausforderung zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes. Im Folgenden gehen wir detaillierter auf die Ergebnisse ein und empfehlen, darauf basierend, nächste Schritte zur Transformation des Portfolios.

“

Die Herausforderung in der Analyse von transitorischer und physischer Risiken ist nach wie vor sehr hoch am Markt!

Hendrik Wetzke

*Team Leader Energy & Sustainability
Solutions PDS*

01

Transitorische und physische Risiken

30%

der Befragten haben bislang für
zumindest 50 % des Portfolios
transitorische oder **physische** Risiken
erfasst. Ca. 30 % haben noch keine
Risiken erfasst.

77%

gaben hiervon an bereits Maßnahmen
zur Minderung der physischen Risiken
objektspezifisch umgesetzt zu haben.

Wie steht es um die Wahrnehmung der Klimarisiken? Sowohl die transitorischen als auch die physischen Klimarisiken werden aktuell von nur ca. 30 % der Investoren teilweise erfasst. Ebenfalls fehlt die Einbettung dieser Risiken in eine Portfoliostrategie. Ersteres bedingt, dass nur wenige Bestandhalter sich im Klaren darüber sind, welche Risiken ihre Objekte ausgesetzt sind und welche zur Minderung oder Anpassung notwendig sind.

Die Auswertung zeigt andererseits auch die Ambitionen der Investoren, denn wenn physische Risiken auf Objektebene identifiziert wurden, dann sind hiervon für einen großen Teil auch Minderungsmaßnahmen umgesetzt worden. Erklärbar ist dies mit der Taxonomieanforderung für Klimarisiken, wonach Maßnahmen binnen 5 Jahre nach der Analyse umgesetzt werden müssen.

Die Auswertung spiegelt weiterhin große Herausforderungen der Investoren hinsichtlich der Erfassung und Minderung von ESG-Risiken wider.



02

Regulatorische Anforderungen an die Immobilienbranche

65%

der Befragten halten die Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie für wichtig oder sehr wichtig.

49%

halten die Vorgaben für Artikel 8- und -9-Fonds für sehr undeutlich oder undeutlich formuliert.

Seit dem 01. Januar 2022 werden die Offenlegungspflichten durch die Taxonomieverordnung (Verordnung (EU) 2020/852) ergänzt. Dies führt zu einer einheitlichen und klaren Definition von Nachhaltigkeitskriterien.

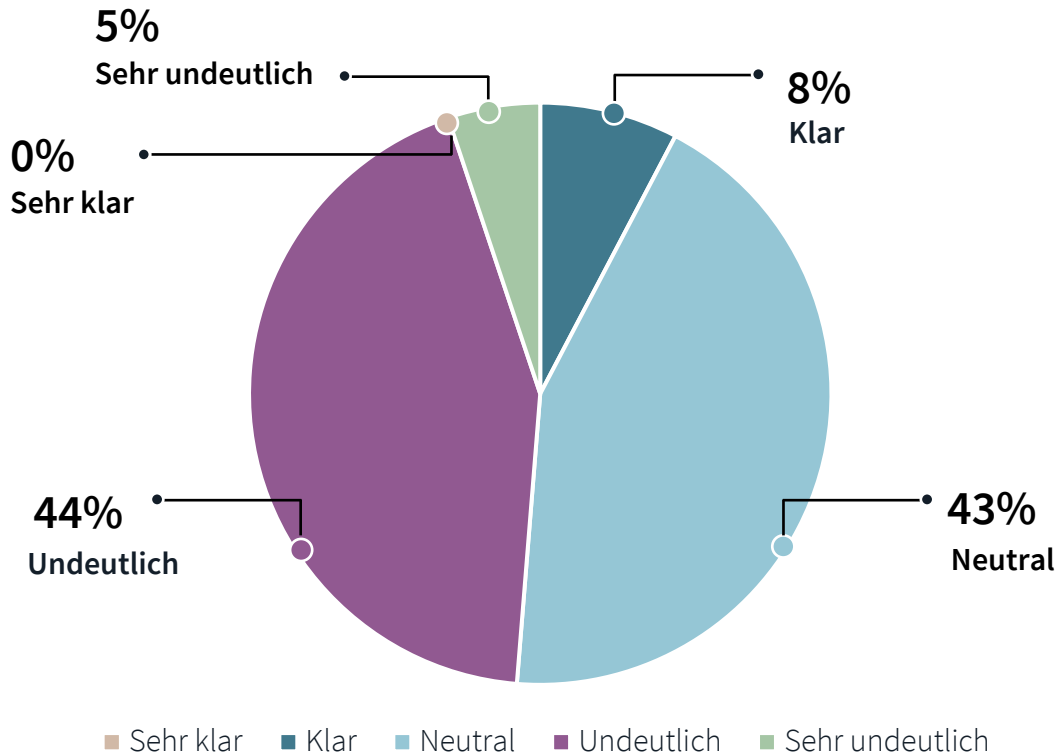
Die Übereinstimmung der eigenen Wirtschaftsaktivitäten mit den Vorgaben der EU-Taxonomie ist für 64% der befragten wichtig oder sehr wichtig. Gleichzeitig beurteilen nur 8% der befragten die Vorgaben für Artikel 8 und 9 Fonds als klar, 44% bewerten diese neutral und 44% als sehr undeutlich. Sehr klar sind sie für keines der befragten Unternehmen. Dies deckt sich mit den Ergebnissen einer Konsultation der EU zu der Offenlegungsverordnung vom 03. Mai 2024.

Dort werden die Ziele der SFDR insgesamt unterstützt, es wird allerdings der Bedarf gesehen, Nachhaltigkeitsbezogene Rahmenwerke (SFDR, EU-Taxonomie, CSRD, MiFID II, IDD und EU-Klimabenchmarks) besser untereinander abzustimmen.



Grafik Nr. 1

Wie beurteilen Sie die Vorgaben für Artikel 8 und 9 Fonds?



Ein weiteres Ergebnis ist die Forderung nach einem einheitlichen Klassifizierungssystem, in das sich Nachhaltigkeitsprodukte einordnen lassen.

Es besteht keine Einigkeit, ob Artikel 8 und 9 dazu angepasst werden sollten oder ein neues System geschaffen werden soll. Denn Artikel 8 und 9 waren ursprünglich nicht dazu gedacht, nachhaltige Produkte zu klassifizieren.

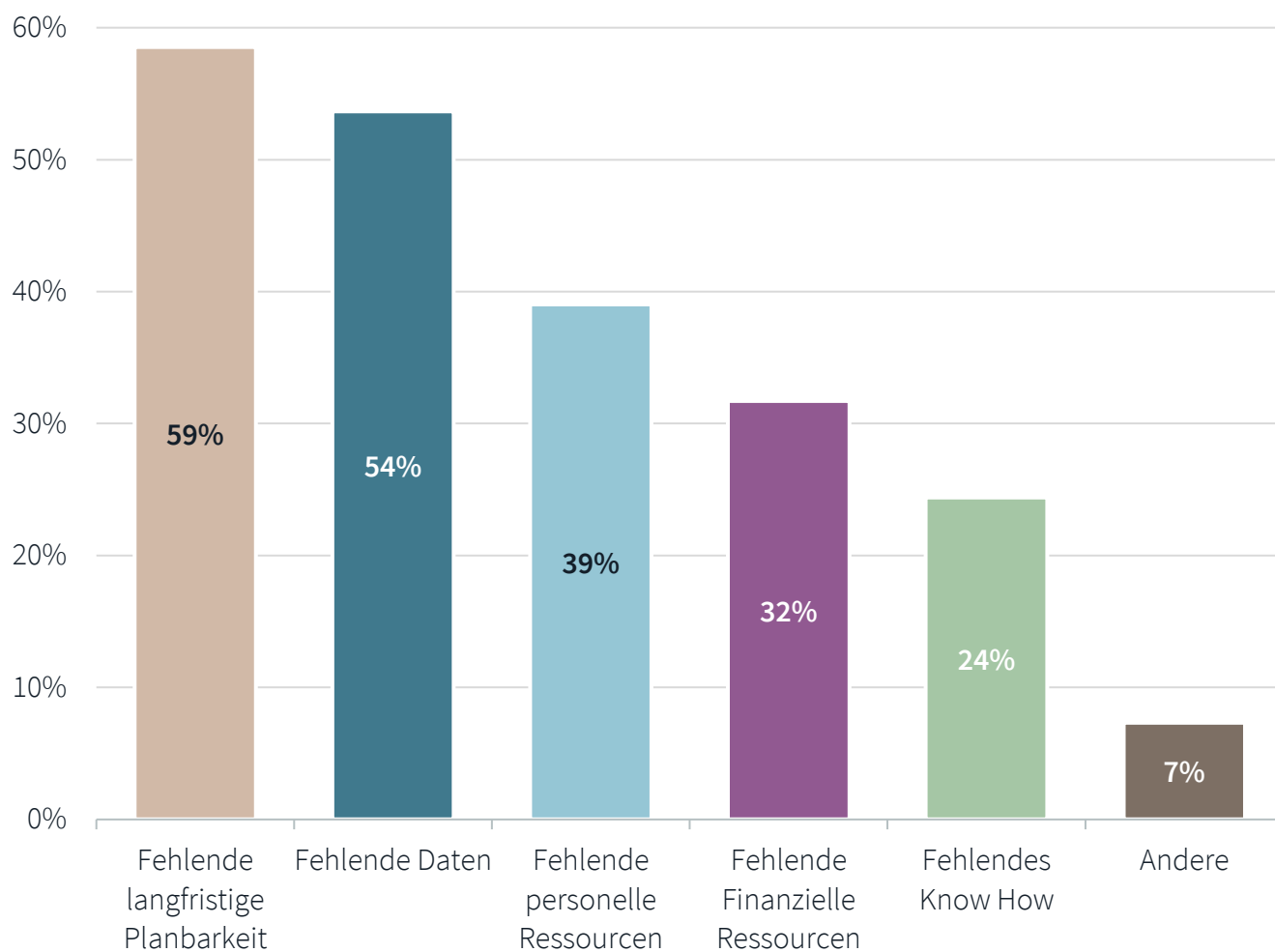
Klar ist allerdings: Die Marktgängigkeit und Attraktivität von Objekten hängen immer mehr von der Einhaltung von ESG-Kriterien ab. Über die Hälfte der Befragten nimmt dieses für zumindest 75% ihres Immobilienbestandes an. Das unternehmerische Risiko wäre zu groß, um es zu ignorieren: Mögliche Leerstände, mangelnde Finanzierungsoptionen oder potenzielle Abwertungen drohen den Eigentümern.

Die Bewertung der ESG-Risiken bedarf eines enormen Beratungsaufwands: Das Durchblicken zukünftiger Anforderungen an die Objekte stellt genauso eine Herausforderung dar, wie das Sammeln und Ergänzen der richtigen Daten, die für die Bewertung der Objekte genutzt werden. Zielwerte sind zudem teils nicht starre Werte, sondern orientieren sich im Kontext der erfolgten CO₂-Emissionsreduktion. Fachkräfte, die in der Thematik ausgebildet sind, sind schwer zu finden. Deshalb suchen sich die Investoren häufig externe Berater, für 90% der Befragten kommt diese Option ins Spiel.

Bei der Dekarbonisierung des Portfolios besteht die größte Herausforderung für 54% der befragten Unternehmen in der Ergänzung fehlender ESG-Bezogener Daten.

Grafik Nr. 2

Was ist Ihre größte Herausforderung bei der Dekarbonisierung ihres Immobilienbestandes?



03

Relevanz und finanzieller Anreiz von ESG-Maßnahmen

Und welche Rolle spielt dabei das „S“ in ESG?

Welche Kriterien sind entscheidend bei der Umsetzung von ESG-Maßnahmen? Die Auswertung der Investorenumfrage zeigt eine deutliche Tendenz in Richtung ROI. Nur 20 % widersprachen dem deutlich. Die Frage, ob damit soziale Kriterien nachgelagert behandelt werden ist trotzdem nicht eindeutig zu verneinen, denn die Wirtschaftlichkeit von nicht energetisch relevanten Maßnahmen ist mit einer zurückgestellten Sozialtaxonomie nicht möglich.

Unterstützt wird das Ergebnis durch 84 % Zustimmung bei der Frage, ob Fördermittel zumindest teilweise mit einbezogen werden. Viele Unternehmen wünschen sich mehr Planungssicherheit von der Regierung und der EU. Zurückzuführen ist dieser Trend, trotz eines hohen bürokratischen Aufwandes bei der Antragsstellung und –Begleitung, auf gestiegene Baukosten.

80%

Der Unternehmen entscheiden allein bis überwiegend anhand der Amortisationsdauer, ob ESG-Maßnahmen umgesetzt werden.



Wesentliche Erkenntnisse

Warum Unternehmen einen starken Fokus auf energetisch lukrative Investitionen legen, ist selbsterklärend. Es lohnt ein Blick in die Datenanforderungslisten der PAI, CSRD und EU-Taxonomie. Die Treiber aus dem Green Deal legen jedoch auch die Schwächen, u.a. Datenqualität und Harmonisierung, offen. Wir empfehlen eine Datenmanagementstrategie zur effizienten Aufnahme und Analyse.

04

Reputation und Governance

Bedeutung von ESG in der unternehmerischen Zielsetzung

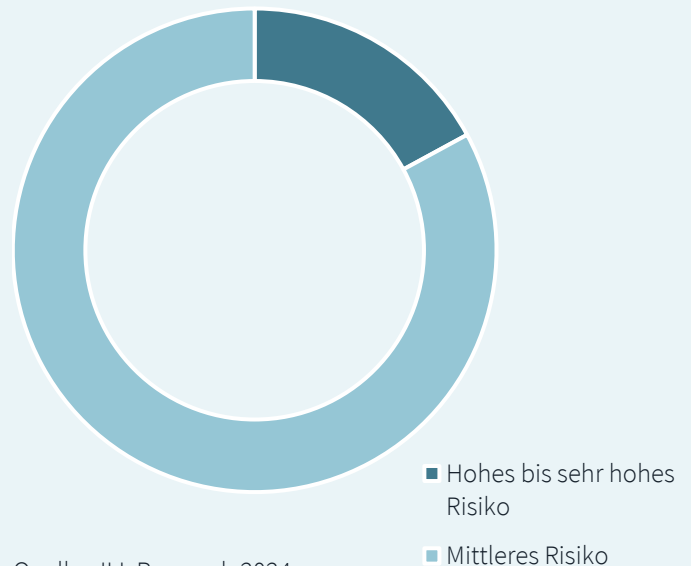
ESG nimmt an Bedeutung für die Reputation der Unternehmen zu. Über drei Viertel der Befragten sprechen ESG eine sehr wichtige Bedeutung in der eigenen Reputation zu und nur ca. 5 % halten dies für unbedeutend. Vor dem Hintergrund, dass Mieter vermehrt ESG-konforme Flächen suchen, dürfte dieser Anteil in Zukunft weiter steigen. Um das Risiko eines "Greenwashings" zu vermeiden, sollten Investoren klare strategische und messbare Ziel definieren und diese auch transparent kommunizieren.

Minimierung von unternehmerischen Risiken

Die Grafik zeigt eine starke Verknüpfung von unternehmerischen Risiken und einer möglichen Nichterfüllung von Parametern aus dem Green Deal. Umso kritischer ist die aktuelle Unsicherheit bzgl. der Vorgaben nach Artikel 8 und 9 und den Reportingverpflichtungen zu bewerten. Auch objektspezifische Handlungsverpflichtungen (z.B. aus dem GEG) werden zukünftig einen stärkeren Einfluss auf das unternehmerische Gesamtbild hinsichtlich ESG haben. Ein integriertes ESG-Management ist der Schlüssel zum Erfolg, um Abwertungen, Leerstände oder mangelnde Finanzierungsoptionen zu vermeiden.

Grafik Nr. 3

Wie bewerten Sie die unternehmerischen Risiken aus der Nichterfüllung regulatorischer Vorgaben?



Quelle: JLL Research 2024

Anmerkung: Es wurde keine Antwort eines Sehr geringen Risikos angegeben

Quelle: JLL Research 2024

Handlungsempfehlungen

1

Aufsetzen einer ESG-Strategie als Entscheidungsgrundlage. Die unternehmerischen Risiken aus der Nichterfüllung regulatorischer Vorgaben werden mit durchschnittlich 7,6 von 10 Punkten als sehr hoch bewertet.

2

Planung im Rahmen der verlässlichen Grenzen. Politische Stabilität wird als eines der größten Probleme bei fundierten ESG-Entscheidungen gesehen. Vorgaben der EPBD und des GEG sind allerdings heute bereits klar formuliert.

3

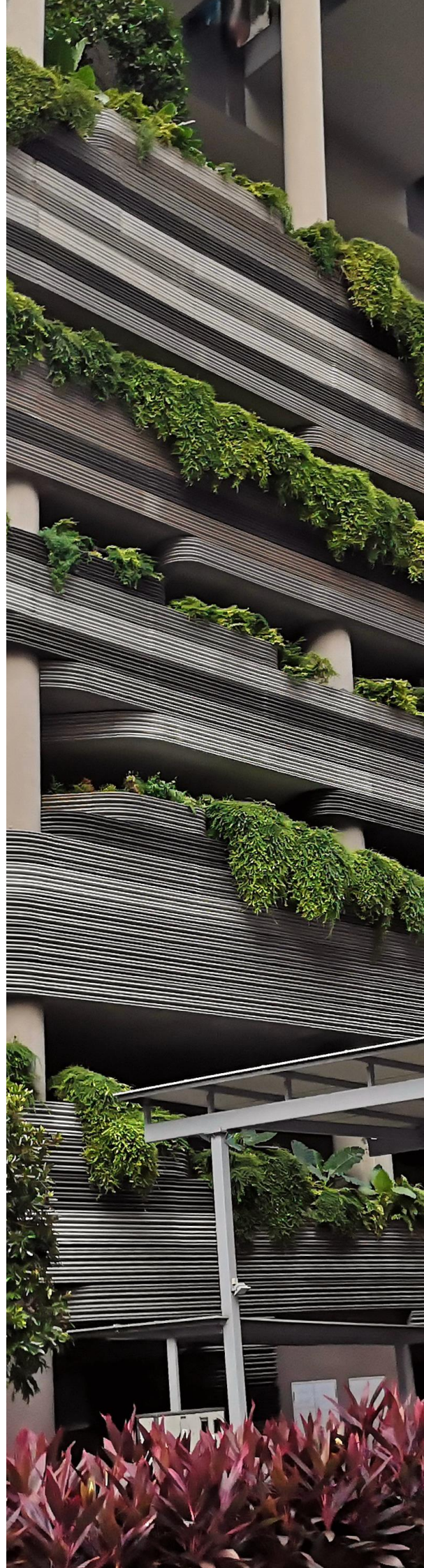
Anwendung des Worst-First Prinzips. Fehlende personelle und finanzielle Ressourcen werden von 38 % bzw. 31 % der Investoren als eine der größten Herausforderungen gesehen. Es können nicht alle Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden.

4

Umfassende Sammlung ESG-bezogener Daten. Eine der größten Herausforderungen (54 % der Teilnehmenden) stellen fehlende Daten dar. Umfangreiche Daten sind die Grundlage einer fundierten Entscheidungsfindung.

5

Fokus zunächst auf die Reduktion von Energie und CO₂-Emissionen setzen. Beides spielt in bisher veröffentlichten nachhaltigkeitsbezogenen Vorgaben eine herausragende Rolle.



Research authors

Helge Scheunemann*Head of Research Germany*

Research

Germany

helge.scheunemann@jll.com

Hendrik Wetzke*Team Leader*

PDS Energy & Sustainability

Solutions

Germany

hendrik.wetzke@jll.com

Felix Möller*Senior Project Manager*

PDS Energy & Sustainability

Solutions

Germany

felix.moeller@jll.com

To find out more about JLL services, contact:

Hendrik Wetzke*Team Leader*

PDS Energy & Sustainability

Solutions

Germany

hendrik.wetzke@jll.com

Felix Möller*Senior Project Manager*

PDS Energy & Sustainability

Solutions

Germany

felix.moeller@jll.com

Über JLL

Seit mehr als 200 Jahren unterstützt JLL (NYSE: JLL), ein weltweit führendes Gewerbeimmobilien- und Investmentmanagementunternehmen, seine Kunden beim Kauf, Bau, der Nutzung, Verwaltung und Investition in eine Vielzahl von Gewerbe-, Industrie-, Hotel-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien. Als Fortune 500®-Unternehmen mit einem Jahresumsatz von 20,9 Milliarden US Dollar und Niederlassungen in mehr als 80 Ländern weltweit bieten unsere rund 105.000 Mitarbeiter die Leistungsfähigkeit einer globalen Plattform in Kombination mit lokaler Expertise. Angetrieben von unserem Ziel, die Zukunft von Immobilien für eine bessere Welt zu gestalten, helfen wir unseren Kunden, Mitarbeitern und der Gesellschaft – getreu unserem Leitspruch „SEE A BRIGHTER WAY“. JLL ist der Markenname und ein eingetragenes Markenzeichen von Jones Lang LaSalle Incorporated. Weitere Informationen finden Sie unter [jll.com](https://www.jll.com).

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.