



## ESG Talks: Chancen & Hürden im Real Estate Investment Management

### Ausgabe #4

#### Hintergrund der Serie

ESG (Environmental, Social und Governance) gehört zu den wohl meistdiskutierten Themen der Immobilienbranche, getrieben von einem wachsenden Nachhaltigkeitsinteresse der Öffentlichkeit und neuen regulatorischen Anforderungen. Insbesondere Real Estate Investment Manager (REIMs) sind hiervon stark betroffen und sehen sich mit diversen Herausforderungen konfrontiert. ESG erfordert einen breiten Perspektivwechsel in vielen Geschäftsbereichen. Daher untersucht Deloitte im Rahmen dieser Veröffentlichungsreihe, welche Bedeutung dem

Thema ESG wirklich beigemessen wird, welche Ansätze die REIMs verfolgen, wo es Verbesserungspotenziale gibt und was in Zukunft von der Branche erwartet werden kann.

Die Inhalte dieser Serie wurden im Zeitraum zwischen August und Oktober 2021 gesammelt und analysiert. Insgesamt 16 hypothesengeführten Interviews wurden 22 Geschäftsführer und Abteilungsleiter führender europäischer und globaler REIMs mit Standort in Deutschland befragt. Damit repräsentieren die Teilnehmer rund 600 Mrd. € verwaltetes Immobilien-

vermögen. Ziel der Gespräche war es, ein aussagekräftiges Bild der Branche bezüglich des Themas ESG zu erlangen, um neben Herausforderungen und Risiken auch Lösungswege und Chancen aufzuzeigen. Die Interviews wurden anhand von sieben Hypothesen geführt, welche die Teilnehmer in den ansonsten freien Gesprächen zustimmen bzw. ablehnen sollten. Deloitte veröffentlicht nun in regelmäßigen Abständen je einen Point of View als Zusammenfassung der Interviewergebnisse je Hypothese. ➔

# Diskussion zur Hypothese #4

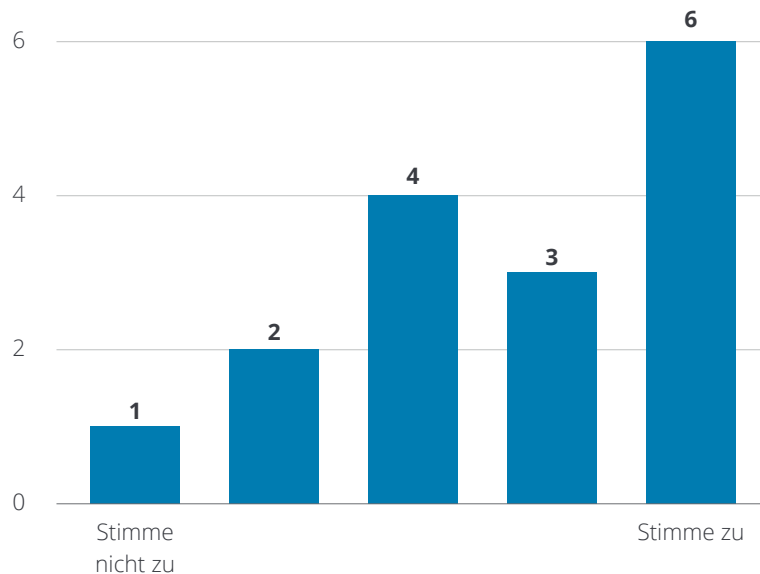
„Das nachhaltigste Gebäude ist das, das nicht gebaut wird.“

Die Hypothese erscheint zunächst wenig kontrovers, eröffnete in unseren Gesprächen jedoch unmittelbar eine der wesentlichsten aktuellen Diskussionen um Neubau vs. Bestand. Klar ist: Der überwiegende Teil der Gebäude, die im Jahr 2050 ihren Beitrag zu einem klimaneutralen Gebäudebestand leisten müssen, steht heute bereits. Der Neubau hocheffizienter und klimaneutraler Gebäude allein wird nur einen Bruchteil zu den EU-Klimazielen beitragen. Selbst bei „Cradle to Cradle“-Ansätzen ist der Anteil der grauen Energie, d.h. der Primärenergie, die nötig ist, um ein Gebäude zu errichten, extrem hoch. Gleichzeitig werden in der EU-Taxonomie (Level 1 und 2) strenge Kriterien an den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden definiert, die für Gebäude ab 5.000m<sup>2</sup> für die Umweltziele 1 und 2 noch einmal deutlich verschärft worden sind.

Einleitend lässt sich somit festhalten, dass die Diskussion Neubau vs. Bestand sinnvoll und wichtig ist. Viele Fragen werden sich in Zukunft nämlich auf ein wesentliches Thema der Immobilienbranche richten: die Innovation im Bau. Wenngleich die einzelne Entscheidung „Bestandssanierung oder Abriss/Neubau“ immer eine objekt- und standortspezifische ist, so ist klar, dass es in beiden Fällen eines großen Innovationschubs in der Bauindustrie bedarf.

Marktseitig müssen neue Positionen gefunden werden – ein Bestandsgebäude allein aus ökonomischer Perspektive durch einen Neubau zu ersetzen, entspricht nicht mehr den Nachhaltigkeitsanforderungen von Investoren, Gesellschaft und Regulatoren. Es bedarf viel häufiger der Verknüpfung von ökonomischer, planerischer und technischer Innovation, um durch intelligentes Refurbishment den Lebenszyklus von Bestandsgebäuden zu verlängern und somit signifikante CO<sub>2</sub>-Freisetzungen durch Abriss und Neubau zu reduzieren. Gleichzeitig können nicht sämtliche Bestandsgebäude einer sinnvollen Sanierung unterzogen werden. Auf dem Weg zu einer Circular Economy bedarf es hier (neben vielem anderen) der

**Abb. 1 – Das nachhaltigste Gebäude ist das, das nicht gebaut wird.**



„Bereits in Bestandsgebäuden gebundener Kohlenstoff sollte nicht durch Abriss freigesetzt werden, um dann neuen Kohlenstoff durch Neubauproduktion freizusetzen. Sofern sinnvoll, sollten wir daher versuchen, so viele Objekte wie möglich in ihrer Struktur zu erhalten.“

**Bernd Bechheim, Head of Asset Management, Real Estate Global | Member of the Board, Germany, Aberdeen Standard Investments Deutschland AG**

Innovation im Rück- und Neubauprozess, sodass der immobilienwirtschaftliche Lebenszyklus in dieser entscheidenden Phase ohne den massiven Zusatz von CO<sub>2</sub>-intensiven Prozessschritten und Materialien auskommen kann.

Insgesamt verwundert es daher nicht, dass die Mehrheit unser Gesprächspartner:innen der Aussage zustimmt und eine klare Priorität in der Optimierung der Bestandsimmobilien sieht. Was sich jedoch ebenfalls aus vielen Gesprächen herauskristallisierte: Die aktuelle, in der Regulatorik vorherrschende Einzelobjekt-Perspektive greift oftmals zu kurz. Vielmehr werden wesentliche Poten-

ziale bei Quartiersentwicklungen gesehen. Auf ESG ausgerichtete Neubaukonzepte können neben der energetischen und verkehrstechnischen Umweltkomponente zur Aufwertung ganzer Quartiere beitragen und somit einen wesentlichen Beitrag im Sinne einer soziodemografischen Entwicklung von Räumen leisten. Andererseits kann die einzelobjektübergreifende Sanierung von Bestandsgebäuden in guten Lagen, die nicht allein auf die Realisierung einer neuen Spitzenmiete am Standort ausgerichtet ist, einen wertvollen Beitrag leisten, indem hochwertige Flächen in guten Lagen für klein- und mittelständische Unternehmen bereitgestellt werden.

Eine Erweiterung erfährt die Diskussion mit Blick auf den Neubau, wenn man die Sektorziele der Bundesregierung für die Bauwirtschaft in eine CO<sub>2</sub>-Budgetperspektive überführt und so die Debatte um Priorisierungen von Neubauten eröffnet, zwischen deren Baugenehmigungen es abzuwägen gilt. Solange der gesamte Neubauprozess also nicht CO<sub>2</sub>-neutral gestaltet werden kann, wird es im Rahmen von Baugenehmigungen einen Abwägungsprozess mit Blick auf die Sektorziele der Bundesregierung für den Gebäudebestand geben müssen, welche in den vergangenen beiden Jahren verfehlt wurden.<sup>1</sup> Hochgradig energieintensive Neubau-/Prestigevorhaben werden sich dann einem Vergleich mit ressourcensparenden Vorhaben, wie z.B. Bestandssanierungen stellen müssen.

„Die ambitionierten Klimaziele werden eine Priorisierung verlangen, für welche Baumaßnahmen das CO<sub>2</sub>-Budget eingesetzt wird. Es ist denkbar, dass im Rahmen von Baugenehmigungen auch der CO<sub>2</sub>-Verbrauch von Projekten geprüft wird und dann z.B. Wohnentwicklungen vor Gewerbeentwicklungen priorisiert werden.“

**Alexander Dexne, Chief Financial Officer, alstria office REIT-AG**

#### **Fazit**

Die zunächst banal erscheinende Aussage war eine der meistdiskutierten Hypothesen in unserer Serie und sollte als Indikator für die wohl größte Herausforderung der Immobilienwirtschaft in Gänze gedeutet werden. Eine Immobilienwirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität kann ihre Ziele nicht durch Neubaumaßnahmen erreichen. Dennoch braucht es gerade im Neubau ein Mehr an Innovation, sodass nicht nur im Betrieb hocheffiziente Gebäude entstehen, sondern auch die Phasen der Erstellung und des Rückbaus möglichst klima- und flächenschonend beschränkt werden. Eine solche Entwicklung vorausgesetzt, kann Neubau gerade auch bei Quartiersentwicklungen wesentliche Effekte erzielen und somit optimalerweise auch einen Beitrag zur „S“-Komponente im ESG Begriff leisten.

Der wesentliche Werttreiber auf dem Pfad zu einer dekarbonisierten Immobilienwirtschaft führt jedoch nur über die Arbeit am Bestand. Wenngleich durch die derzeitige Regulatorik nicht begünstigt, kann eine Kombination aus Neubau in Verbindung mit nachhaltiger Bestandssanierung zu einer Quartierssicht beitragen, in welcher die Beiträge der Einzelimmobilien kumuliert betrachtet werden und somit auch kompensatorische Effekte bewirken.

# Ausblick

Dieser Point of View ist Teil einer sieben-teiligen Serie, welche sukzessive in Q4 2021 und Q1 2022 veröffentlicht wird. Je Publikation wird eine der im Rahmen der Interviews diskutierten Hypothesen vorgestellt.

## Hypothese #1

„ESG ist ein Marketinginstrument. Die Branche stellt ihre Außendarstellung und regulatorische Konformität über das Leisten eines wirklichen Impact.“

## Hypothese #2

„Die Summe aller Einzelbemühungen von REIMs reicht nicht aus, um die ambitionierten Klimaziele des EU Green Deal zu erreichen. Konkurrenzdenken und eine fehlende Vertrauensbasis stellen die Branche vor Hindernisse, wenn es um Kollaboration zwischen Mitbewerbern geht.“

## Hypothese #3

„Eine ‚Manage to green‘-Strategie kann der REIM nicht allein umsetzen. Die Kollaboration mit Mietern und Dienstleistern ist hierfür unerlässlich. Die konkreten Initiativen fehlen aber noch.“

---

## Hypothese #4

„Das nachhaltigste Gebäude ist das, das nicht gebaut wird.“

## Hypothese #5

„Die Kosten von Errichtung, Sanierung und Betrieb von nachhaltigen Gebäuden werden den ökonomischen Nutzen übersteigen. Nachhaltige Investoren werden daher in Zukunft auf Rendite verzichten müssen.“

## Hypothese #6

„Die Integration von ESG entlang der gesamten Wertschöpfungskette ist aufwendig und geht zulasten der Gewinne aus Management Fees. Die Anpassungsspielräume sind aber überschaubar. Der Effizienzdruck auf das Bestandsgeschäft steigt.“

---

## Hypothese #7

„Ein ESG Scoring/Rating ist nur so gut wie seine zugrundeliegenden Daten. Die lückenhafte Datengrundlage und das Erfordernis zur Extrapolation stellen REIMs vor große Herausforderungen.“

# Teilnehmer

**Dr. Nelufer Ansari**

Head Strategic & Special Tasks  
Swiss Life Asset Managers

**Dr. Ulf Bachmann**

Managing Director  
AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH

**Bernd Bechheim**

Head of Asset Management, Real Estate  
Global/Member of the Board, Germany  
Aberdeen Standard Investments  
Deutschland AG

**Jens Böhnlein**

Global Head of Asset Management  
Commerz Real AG

**Michael Böniger**

Head Business Management Office  
Real Estate  
UBS Fund Management (Switzerland) AG

**Dr. Nicole Braun**

Head of Sustainability  
Catella Real Estate AG

**Enver Büyükarlan**

Direktor Transaktionsmanagement,  
Vertrieb und Geschäftsentwicklung  
Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

**Burkhard Dallosch**

Geschäftsführer  
Deka Immobilien Investment GmbH

**Alexander Dexne**

Finanzvorstand  
Alstria office REIT-AG

**Mathieu Elshout**

Senior Managing Director  
Head of Sustainability & Impact Investing  
Patrizia AG

**Philipp Henkels**

Managing Partner/Geschäftsführer  
Art-Invest Real Estate Funds GmbH

**Gunnar Herm**

Geschäftsführer Front Office  
UBS Real Estate GmbH

**Viola Joncic**

Head of Sustainability  
Commerz Real AG

**Daniela Jorio**

Fachverantwortliche Nachhaltigkeit  
Real Estate  
UBS Fund Management (Switzerland) AG

**Jörg Kotzenbauer**

Vorstandsvorsitzender  
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

**Dirk Meißner**

Vorstandsvorsitzender  
Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

**Dr. Raphael Mertens**

Chief Risk Officer,  
Global Head of Sustainability  
Allianz Real Estate GmbH

**Christoph Mölleken**

Managing Director  
AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH

**Markus Niedermeier**

Geschäftsführer  
LHI Group

**Clemens Schäfer**

Global Co-Head of Real Estate,  
APAC & EMEA  
DWS

**Philipp Schedler**

Senior Sustainability Manager  
Art-Invest Real Estate Funds GmbH

**Christina Uhkötter**

Head of Fund Management – Real Estate  
Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

# Autoren



**Nina Schrader**

Director | Real Estate Consulting  
Tel: +49 69 97137 345  
nschrader@deloitte.de



**Hendrik Aholt**

Director | Real Estate Consulting  
Tel: +49 211 8772 4117  
haholt@deloitte.de



**Moritz Lohmann**

Manager | Real Estate Consulting  
Tel: +49 211 8772 4396  
mlohmann@deloitte.de

# Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns).

Deloitte bietet branchenführende Leistungen in den Bereichen Audit und Assurance, Steuerberatung, Consulting, Financial Advisory und Risk Advisory für nahezu 90% der Fortune Global 500®-Unternehmen und Tausende von privaten Unternehmen an. Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liefern messbare und langfristig wirkende Ergebnisse, die dazu beitragen, das öffentliche Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken, die unsere Kunden bei Wandel und Wachstum unterstützen und den Weg zu einer stärkeren Wirtschaft, einer gerechteren Gesellschaft und einer nachhaltigen Welt weisen. Deloitte baut auf eine über 175-jährige Geschichte auf und ist in mehr als 150 Ländern tätig. Erfahren Sie mehr darüber, wie die mehr als 345.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: [www.deloitte.com/de](http://www.deloitte.com/de).

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen und weder die Deloitte Consulting GmbH noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (zusammen die „Deloitte Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten Sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.