

Deloitte.



#managetogreen

ESG, der EU Action Plan und die Real Estate Akteure



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**

since 1845

ESG als feste Komponente im Real Estate Investment Management (REIM)

Eine spürbar breite Aufmerksamkeit erfährt das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft erst seit 2019. Neben diversen sozialen Bewegungen, nationalen und internationalen Aktionsprogrammen und vielbeachteten Statements globaler Finanzmarktakteure dürfte insbesondere der publizierte EU Action Plan die Aufmerksamkeit der Branche maßgeblich gesteigert haben. In einer Umfrage des Fondsforum messen mehr als 80% der Befragten der Einhaltung von ESG Kriterien im Immobilien Investment Management eine mindestens wichtige Bedeutung bei.

Lange bemängelt, oft gefordert – nun sind sie da: Die Handlungsanweisungen der EU für ESG in Form des EU Action Plans Sustainable Finance. Doch wie sind sie konkret zu lesen, welche Bereiche sind betroffen und wo entsteht direkter und mittelbarer Handlungsbedarf für die Immobilienwirtschaft?

Vordergründig werden durch den EU Action Plan Asset Manager und Institutionelle Investoren in die Pflicht genommen, die grüne Produkte und Services anbieten (wollen). Ist diese isolierte Sicht haltbar oder sind auch weitere Akteure im Ecosystem Real Estate Investment Management mittel- oder unmittelbar betroffen?

Diesen Fragen möchten wir mit Ihnen diskutieren und Ihnen Insights an die Hand geben.

Viel Vergnügen und wir freuen uns auf einen spannenden Austausch!



Deloitte.

#managetogreen

Ecosystem Real Estate Investment Management (REIM)

Im komplexen Ecosystem des Real Estate Investment Managements sind Betroffenheit und Wirkungsgrad der Akteure hinsichtlich ESG unterschiedlich verteilt

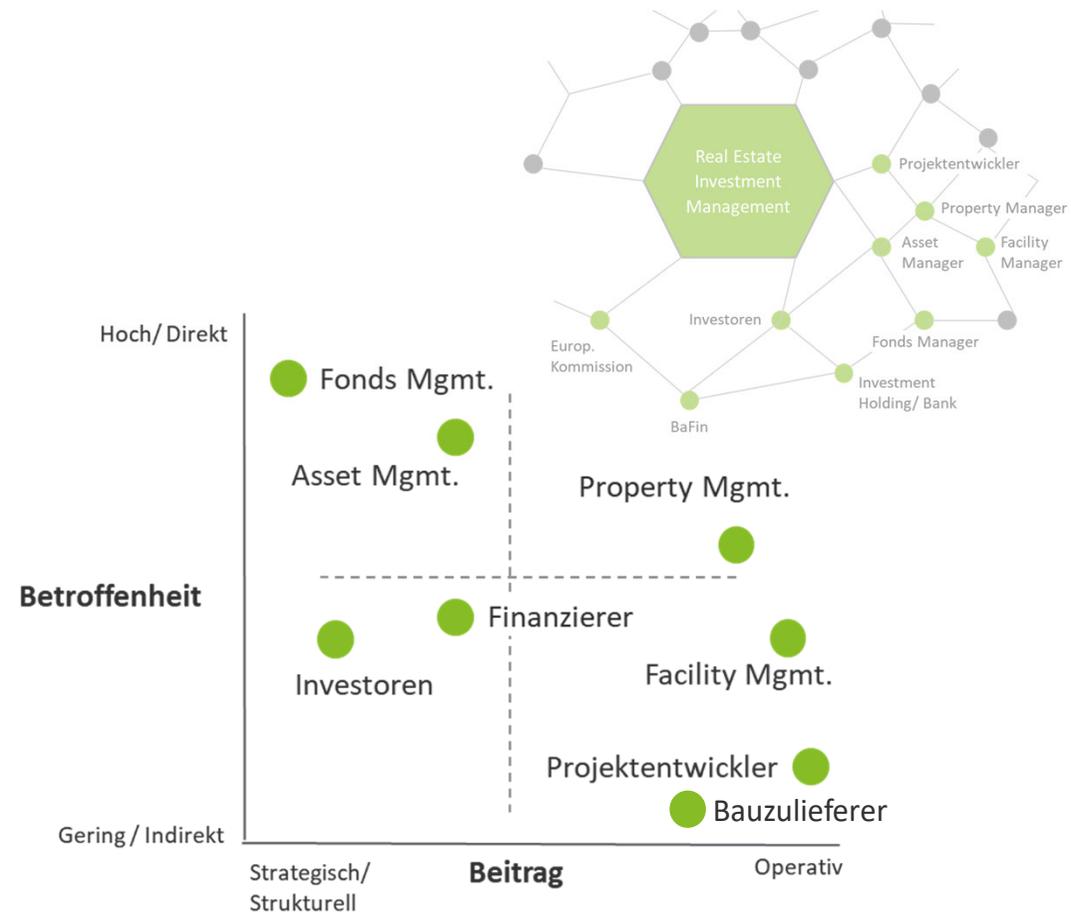
Die verabschiedeten Nachhaltigkeitskriterien der EU (Taxonomie) richten sich in erster Linie an Immobilienfonds-Anbieter. Da diese Marktteilnehmer zu Anbietern von Finanzprodukten zählen, wird hier die EU sehr genau hinsehen, ob und wie der bestehende Zeitplan und die damit verbundenen Vorgaben eingehalten werden.

Das Ziel des klimaverträglichen Wirtschaftens in der Immobilienbranche erfordert allerdings eine Reihe technischer Maßnahmen (energetische Sanierung und energieeffizientes Bauen) sowie eine durchgehende Berichterstattung und Transparenz bezüglich Nachhaltigkeit über die komplette Immobilienwertschöpfungskette hinweg. Diese kann nicht alleine von den REIMs gewährleistet werden.

Hier zeigt sich eine enge Verknüpfung der REIMs mit Investoren, Finanzierern, Partnern wie Property und Facility Manager, als auch externen Anbietern von Immobilienprodukten wie z.B. Projektentwicklern und Baustofflieferanten.

Doch wer kann welchen Beitrag leisten? In der Betroffenheits-/ Beitrags-Matrix zeigt sich insbesondere bei der Frage nach dem [E] eine asymmetrische Verteilung zwischen denjenigen die im Rahmen des ESG betroffen sind und denjenigen, die darauf einwirken (können). Der ESG-Beitrag bestimmt sich neben den operativen Arbeiten an der Immobilie insbesondere an der strukturellen und strategischen Ausrichtung von Unternehmen und ihrer Produkte.

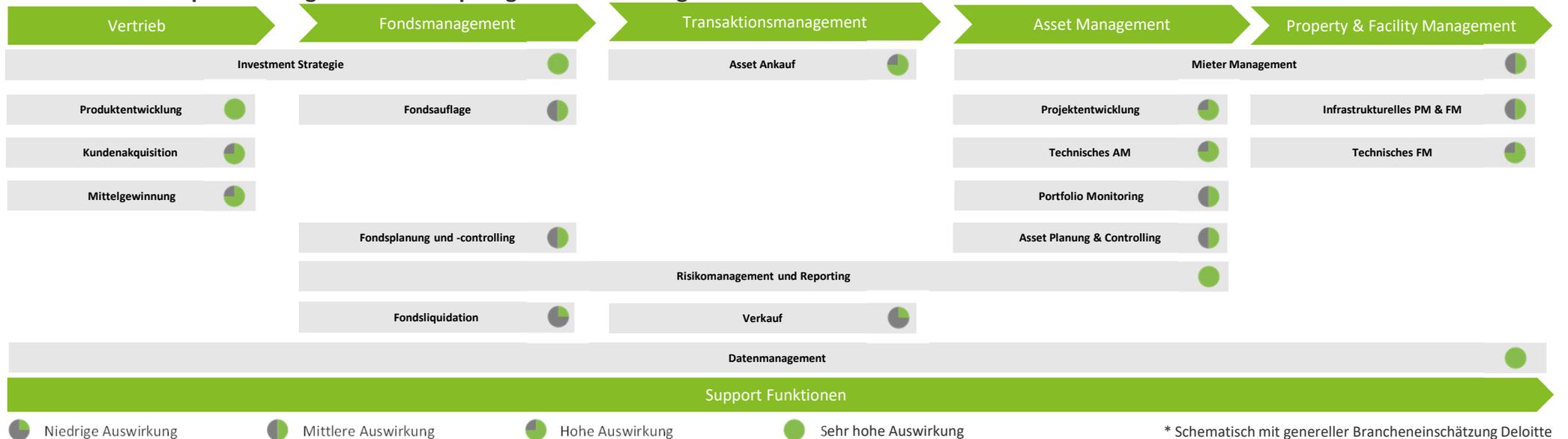
Diese Verteilung zwingt Fonds- und Asset Manager zu enger Interaktion mit den operativen Immobilienbewirtschaftern um die Nachhaltigkeitskriterien der EU zukünftig erfüllen zu können.



ESG-Relevanz entlang der Wertschöpfungskette im Real Estate Investment Management

Um die Betroffenheit der einzelnen Marktakteure hinsichtlich des EU Action Plans zu definieren, müssen alle Tätigkeitsfelder entlang der Wertschöpfungskette hinsichtlich ihrer Wert- und ESG-Hebel geprüft werden

Indikation ESG Impact entlang der Wertschöpfungskette im Fondsgeschäft*

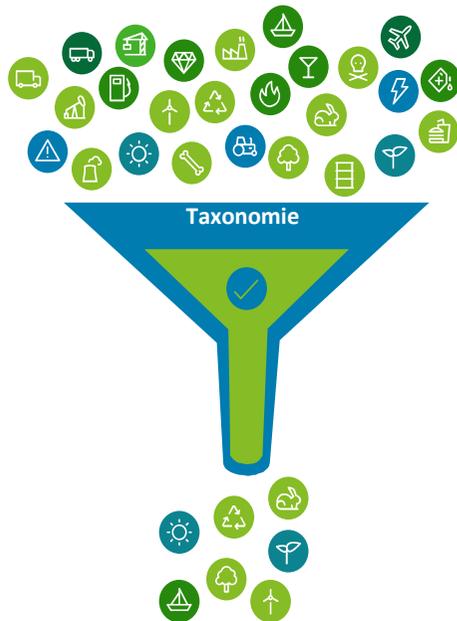


- Besondere Anforderungen stellen die ESG-Regularien an die strategisch-konzeptionellen Bereiche des Fondsgeschäfts. Hierzu gehören vor allem die Tätigkeiten der Investmentstrategie und Produktentwicklung, um die eigene Rolle als auch die Konzeption der Produkte an ESG-Anforderungen auszurichten
- Hohe ESG-Relevanz haben auch Schnittstellenthemen wie z.B. Risikomanagement und Reporting sowie Datenmanagement, um die Anwendung und Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien transparent und dauerhaft sicherzustellen
- Besonders in den oben hervorgehobenen Bereichen kommt es auf ein hohes Verständnis und eine solide Anwendung der EU Taxonomie an, um grüne Real Estate Investment Produkte und Services anzubieten

Nachhaltige Real Estate Investment Produkte und Services verpflichten zur Taxonomie

Die Taxonomie setzt sich aus vier wesentlichen Bedingungen zusammen und betrifft weite Bereiche des Immobilienlebenszyklus

Die Taxonomie wird oft als Herzstück des EU Action Plans bezeichnet. Sie legt die Definition für **ökologisch** nachhaltige Aktivitäten und Investitionen fest. Diese müssen sämtliche der vier folgenden Bedingungen erfüllen:



Wesentlicher Beitrag zu mindestens einem Umweltziel:

- ✓ 1. Klimaschutz
 - ✓ 2. Anpassung an den Klimawandel
 - ✓ 3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
 - ✓ 4. Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
 - ✓ 5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
 - ✓ 6. Schutz gesunder Ökosysteme
- } Kriterien definiert



Keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Umweltziele (DNSH)



Mindestschutz (für Menschenrechte und Arbeitnehmer)



Erfüllung von „technischen Evaluierungskriterien“

Auf die Immobilie bezogen sind vier unterschiedliche Aktivitäten besonders relevant, bei denen die Taxonomie zur Anwendung kommt:

- 1 Die Errichtung neuer Gebäude
- 2 Der Erwerb von Gebäuden
- 3 Die Renovierung von Bestandsgebäuden
- 4 Sanierungsmaßnahmen, Einbau erneuerbarer Energien sowie fachliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten

Herausforderungen:

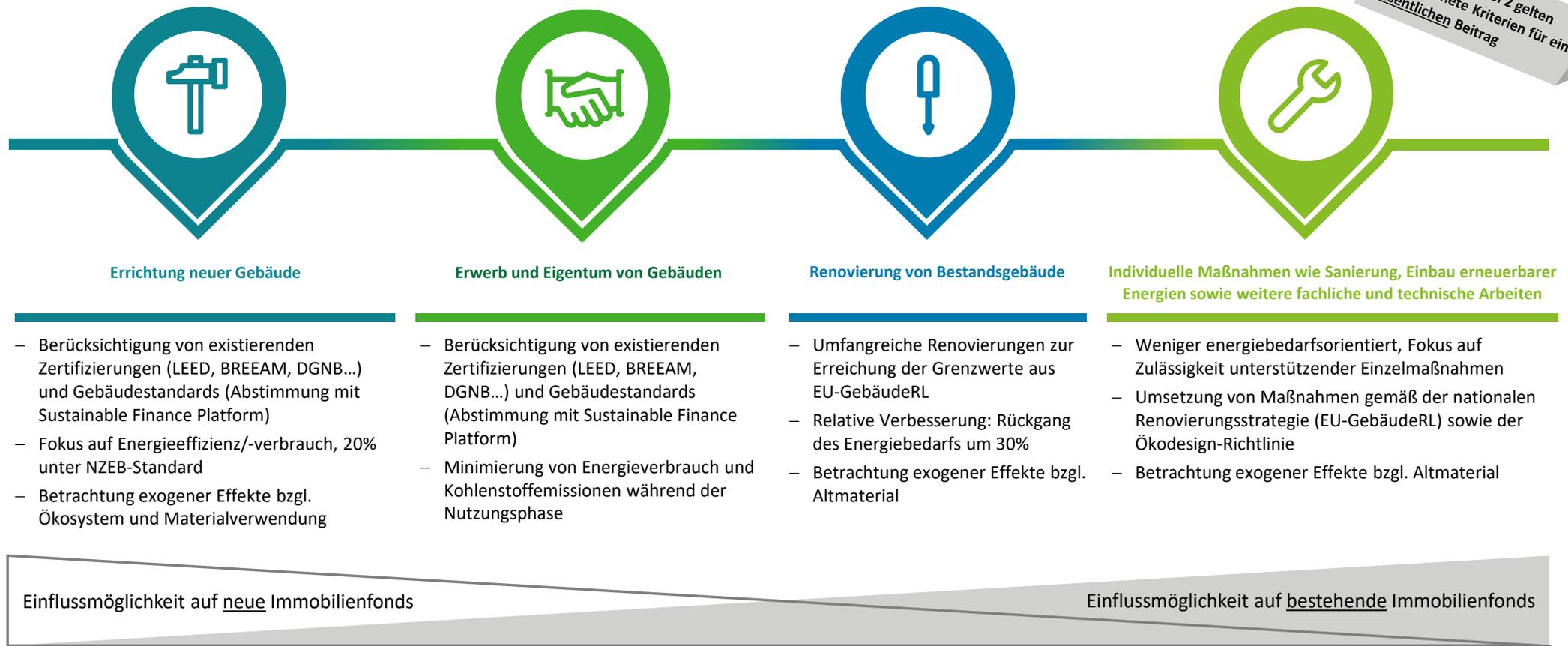
- Bei jeder Maßnahme ist zu berücksichtigen, dass strenge Nachhaltigkeitskriterien für einen **wesentlichen** Beitrag erfüllt werden müssen. So muss z.B. der Near-Zero-Energy-Building Standard (NZEB) bereits um 20% unterschritten werden
- Der Status quo sieht für die Umweltziele 3-6 lediglich DNSH Kriterien vor. Die Kriterien für einen **wesentlichen** Beitrag (über gesetzlichen Anspruch hinaus) werden deutlich strenger sein.
- Zeitgleich bedient sich die Taxonomie bestehender Gesetze und Regulatoriken, wie der EU-Gebäuderichtlinie und der Ökodesign-Richtlinie. Es ergibt sich damit die Herausforderungen, dass (falls noch nicht geschehen) zusätzliche Standards umgesetzt werden müssen
- Erschwerend können sich unterschiedliche Anforderungen in einzelnen Jurisdiktionen ergeben. Hier empfiehlt sich eine Analyse basierend auf lokalen Vorgaben

Anwendung der Taxonomie auf den Immobilienlebenszyklus

Die neuen Taxonomie-Kriterien mit Fokus auf das erste Umweltziel (Klimaschutz) führen zu wesentlichen Herausforderungen in den Bereichen Neubau, Erwerb, Renovierung und individueller Einzelmaßnahmen

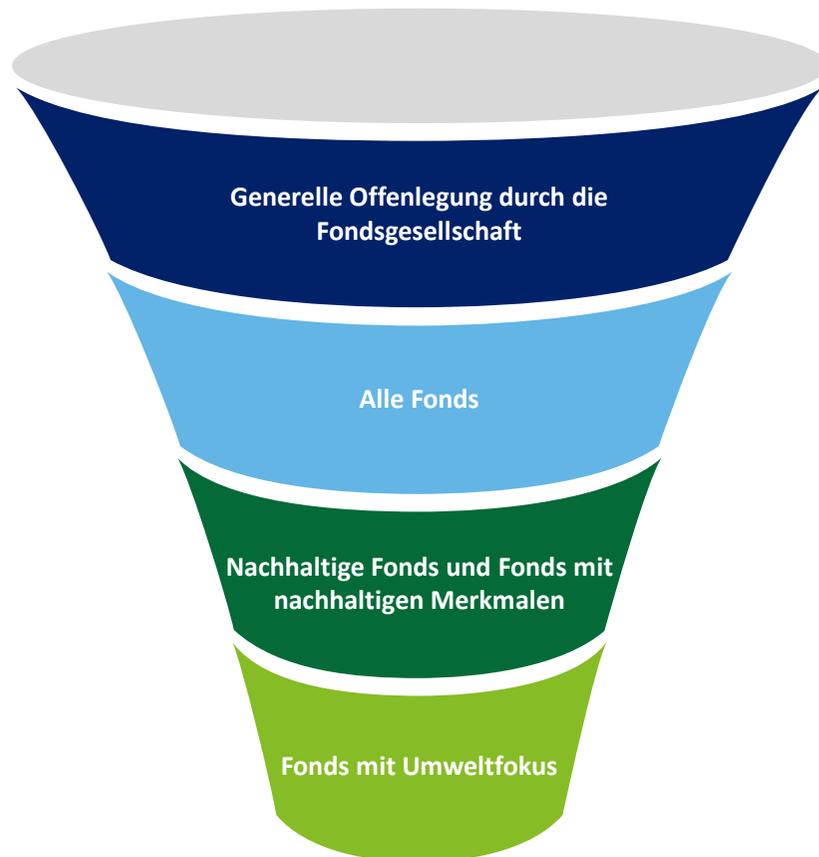
Herausforderungen aufgrund der neuen Taxonomie-Kriterien je Phase im Immobilienzyklus

Für das Umweltziel 2 gelten übergeordnete Kriterien für einen wesentlichen Beitrag



Anforderungen gemäß Offenlegungs-Verordnung

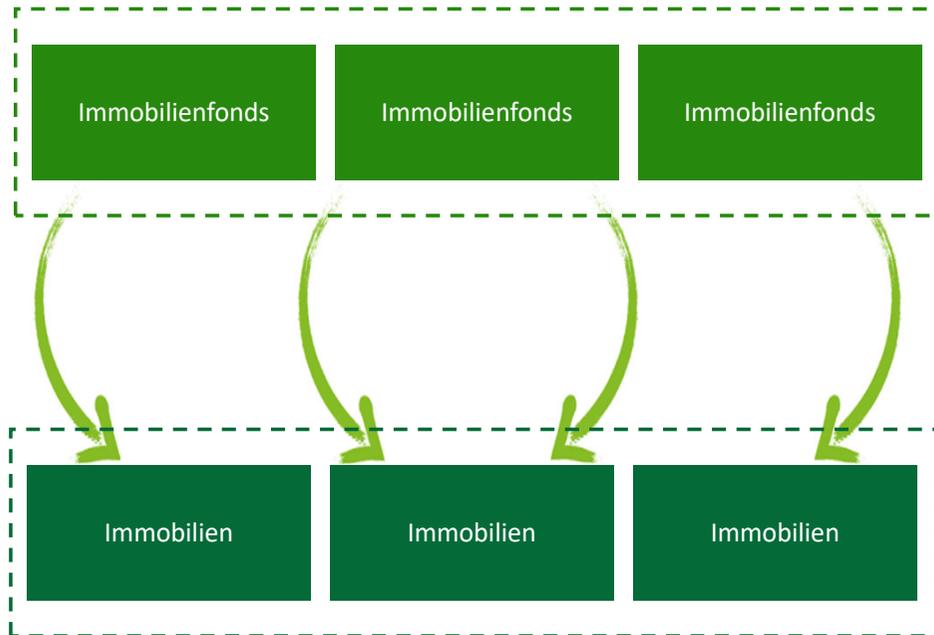
Für nachhaltige Produkte ergeben sich allgemeine Offenlegungspflichten auf allen Ebenen des Geschäftsmodells, die je nach Produktausgestaltung zunehmen können



- Integration von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen und Anlageberatung
 - Umgang mit nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren
 - Einklang der Vergütungspolitik
-
- Integration von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen und Anlageberatung
 - Erwartete Auswirkung auf Rendite
 - Berücksichtigung von nachhaltigen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sowie Verfügbarkeit der Informationen
-
- Beschreibung oder ökologischen oder sozialen Merkmale sowie der notwendigen Methoden und Daten
 - Angaben zur Erreichung der Nachhaltigkeitswirkung
 - Bestimmung eines Index, Indikators oder Referenzwert zur Erreichung der Nachhaltigkeitswirkung
 - Regelmäßige Berichterstattung über Zielerreichung
-
- Reporting nach Taxonomie-VO
 - Für Wertpapiere: Reporting aufbauend auf der nichtfinanziellen Berichterstattung der Emittenten
 - Für Immobilien: Reporting aufbauend auf einer Taxonomie-Einstufung der Investitionsobjekte

Offenlegungs-VO und Taxonomie-VO als Bestandteile des EU Action Plans

Zukünftig ist eine Prüfung potentieller Ankaufsobjekte hinsichtlich der Taxonomie-Kriterien unerlässlich, bevor Portfoliomaßnahmen getroffen werden



Investmentvermögen im Anwendungsbereich der Offenlegungs-VO

Taxonomie betrifft das Investmentvermögen und regelt Offenlegungspflichten auf Level 1. Es gibt erweiterte Offenlegungspflichten, wenn der Fonds als nachhaltig vertrieben wird (bspw. Zielsetzung, Anteil der Assets am Gesamtportfolio etc.)



Taxonomie-Reporting für Immobilienfonds mit Umweltfokus

Taxonomie der Platform on Sustainable Finance (PoSF)

Die PoSF entwickelt die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen 3-6 inklusive DNSH (Do no significant harm) und aktualisiert fortlaufend Kriterien für den wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen 1+2 (inklusive DNSH).

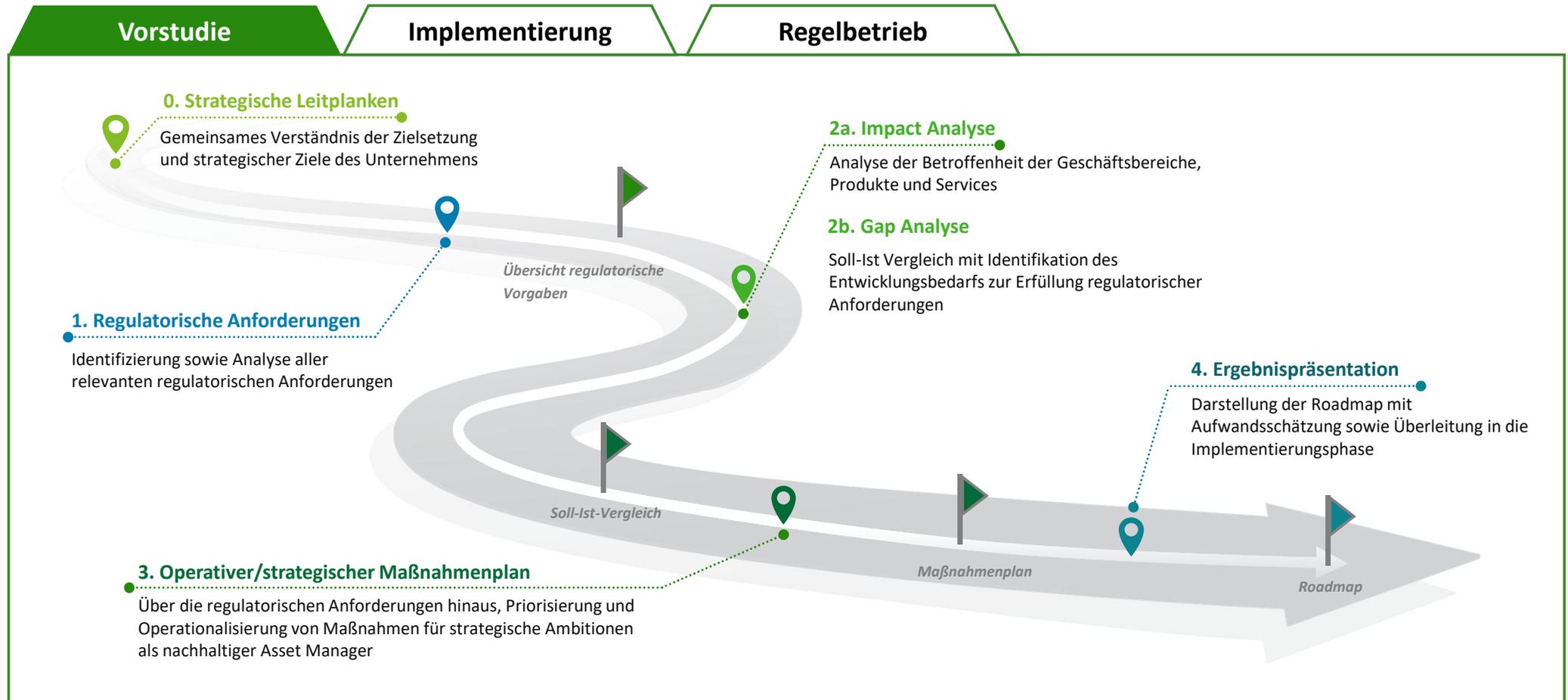
Taxonomy Technical Report (März 2020): Insgesamt wurden Kriterien für die **Umweltziele 1 und 2 für 74 wirtschaftliche Aktivitäten in 9 Branchen** identifiziert.

Für Immobilienfondsprodukte, die mit einem Umweltfokus vertrieben werden, ergibt sich ein Reporting nach Taxonomie-VO. Dafür müssen die bestehenden und zukünftig erworbenen Immobilien anhand der Taxonomie eingestuft werden.

Vor diesem Hintergrund lohnt sich für Bestandsportfolios, bei denen eine grüne Klassifizierung angestrebt wird, eine initiale Analyse in Bezug auf den sich ergebenden aktuellen Score. Für zukünftig erworbene oder entwickelte Gebäude empfiehlt sich die Erhebung der Taxonomie-Kriterien bereits während der Anbahnungsphase. Dies sorgt für einen deutlichen Anstieg der Datenanforderung entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

#managetogreen - Der Weg zum Ziel

Deloitte schlägt einen gemeinsamen, gut strukturierten Prozess für eine fokussierte Ausarbeitung der Betroffenheitsanalyse mit anschließendem Maßnahmenplan hinsichtlich des EU Action Plans vor



Deloitte als kompetenter Partner für ESG im Bereich Real Estate Investment Management

Deloitte befindet sich im regelmäßigen Austausch mit den entscheidenden Stakeholdern bezüglich Regulatorik und Real Estate, um kundenorientierte und innovative Lösungen zum Thema ESG bereitzustellen

Austausch mit Gesetzgebern und Regulatoren

- Regelmäßiger Austausch mit europäischen (EU-Kommission, ESMA, EBA, EIOPA) sowie nationalen Regulatoren (BaFin) und Gesetzgebern

Austausch mit relevanten Stakeholdern

- Austausch mit FNG-Siegel und Analyse der Siegel-Kriterien
- Regelmäßiger Austausch mit dem BVI sowie Analyse der Kommentare und Stellungnahmen

Publikationen / Artikel / Newsletter

- Stellungnahme und fachliche Analyse des BaFin-Merkblatts (MaRisk, KAMaRisk)
- Veröffentlichungen von Klimaszenarioanalysen, EU-Akzeptanzkriterien & Betroffenheitsanalysen
- Regelmäßige Erstellung von Updates zu globalen Initiativen (u.a. der Deloitte Sustainability Services) sowie zum EU Action Plan



Real Estate Experten- und Umsetzungswissen

- Unser Leistungsportfolio deckt alle Herausforderungen von Real Estate Asset und Investment Managern ab
- Dediziertes Team aus Experten für die Bereiche Real Estate und Fondsmanagement
- Zugang zu Best Practices Prozessen, Benchmarks und Thought Leadership im Bereich Real Estate

Priorität

- Deloitte hat ESG als wichtigstes globales Kernthema identifiziert
- Ausrichtung ESG-themenspezifischer Veranstaltungen mit intensivem Networking und der Bildung von Arbeitsgruppen
- Regelmäßige Teilnahmen an BVI Veranstaltungen und weiteren Nachhaltigkeitsveranstaltungen inkl. Erarbeitung der Key Takeaways

Kundenspezifische Workshops und Präsentationen

- Angebot von individuellen Veranstaltungen direkt beim Kunden mit vorab besprochener Agenda und Betroffenheitsanalyse



#managetogreen

Ihre Ansprechpartner zu den Themen:

- Regulatorik
- ESG
- Sustainability
- EU Action Plan
- Taxonomie
- Real Estate
- Investment Management



Nina Schrader
Director, Real Estate Consulting
Real Estate Investment



Thomas Krick
Director, Head of Sustainability
Sustainable Strategy



Carsten Auel
Senior Manager, FSI Investment Management
Regulatorik



Volker Wörmann
Manager, Real Estate Consulting
Real Estate ESG

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden, und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited, noch ihre Mitgliedsunternehmen oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Risk Advisory, Steuerberatung, Financial Advisory und Consulting für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und unterstützt Kunden bei der Lösung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen. Making an impact that matters – für die rund 312.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsames Leitbild und individueller Anspruch zugleich.