

EU-Taxonomie: Wo steht die Immobilienbranche?

Ergebnisse des 11. Nachhaltigkeitsradars



Taxonomie



Eine Herkulesaufgabe für die Immobilienbranche?

Mit der EU-Taxonomie, der Offenlegungsverordnung (SFDR) und der CSR-Richtlinie hat die Europäische Union Fakten geschaffen: verbindliche Definitionen und konkrete Anforderungen für nachhaltiges Wirtschaften, das – primär – Finanzunternehmen mittels Nachhaltigkeitsreporting offenlegen müssen. Für Finanzmarktteilnehmer in der Immobilienbranche bedeutet das: eine taxonomiekonforme Nachhaltigkeitsperformance ihrer Immobilienportfolios bzw. Produkte sicherstellen und nachweisen. Das ist zugleich

Voraussetzung dafür, dass Immobilien überhaupt für verschiedene Stakeholder attraktiv sind.

Doch haben Immobilienunternehmen überhaupt ein klares Bild davon, was bis wann zu tun ist, um die EU-Regeln umzusetzen, und wo stehen sie aktuell? Mit dem 11. WISAG Nachhaltigkeitsradar haben wir bei Strategen und operativ tätigen Akteuren der Immobilienbranche nachgefragt.

Blickpunkte der Umfrage

Status quo

Gefragte Kompetenzen und Maßnahmen

Akteure

Energiepreise und -knappheit

Hürden

Für eine bessere Lesbarkeit verzichten wir in den Texten dieser Publikation auf die gleichzeitige Verwendung unterschiedlicher Sprachformen für Geschlechter. Sämtliche Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

Methode und Stichprobe

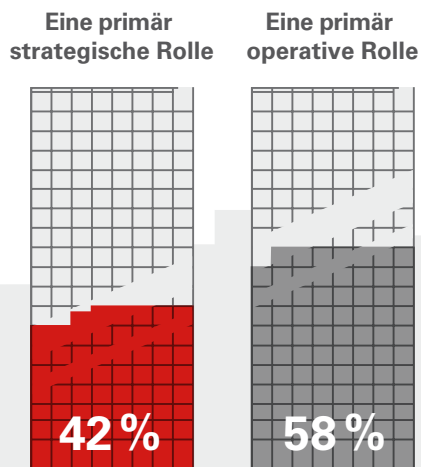
Die Befragung zu unserem 11. Nachhaltigkeitsradar haben wir von Mitte September bis Anfang November 2022 durchgeführt. Teilgenommen haben 311 Experten der Immobilien-

branche: hauptsächlich Facility Manager, gefolgt von Property Managern, Eigentümern Corporates und Publics sowie Mietern/Nutzern. Die Studienteilnehmer konnten die

Fragen mit „Ja“, „Nein“ sowie teilweise mit Freitext beantworten. In einigen Fällen hatten die Befragten auch die Möglichkeit, mehrere Antworten auszuwählen oder abzugeben.

Welche Rolle haben Sie in Ihrem Tätigkeitsbereich?

Anteil der Funktionen (in Prozent), nur eine Antwort war möglich



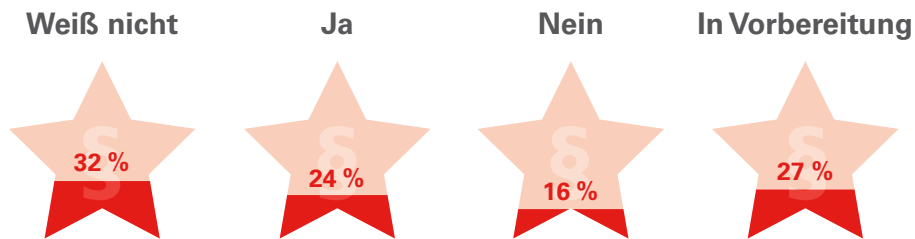
311 Experten

der Immobilienbranche haben am 11. WISAG Nachhaltigkeitsradar teilgenommen

Fragezeichen dominieren

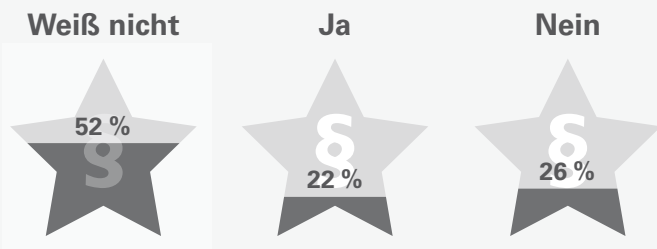
Strategen: Ist Ihr Unternehmen ausreichend darauf vorbereitet, die Regularien der EU-Taxonomie-Verordnung bei Ihren Immobilienportfolios umzusetzen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



Operative: Sind die Regularien der EU-Taxonomie-Verordnung ausreichend definiert, um Gebäude ESG-konform auszurichten?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



„Grün“ und auch insgesamt verantwortungsvoll wirtschaften – dieses Ziel ist und wird stufenweise für immer mehr Unternehmen verpflichtend. Doch mit Blick auf die Immobilienbranche zeigt das Nachhaltigkeitsradar: Nur knapp ein Viertel der Studienteilnehmer fühlt sich ausreichend vorbereitet, Gebäude nachhaltig bzw. der Pflicht entsprechend auszurichten.

Besonders ins Auge fällt auch, dass die EU-Regeln für viele Teilnehmer (noch) ein großes Rätsel zu sein scheinen. Dies legt die Schlussfolgerung nahe, dass seitens EU dringend eine bessere Aufklärung und Kommunikation sowie ggf. auch konkretere Vorgaben notwendig sind. Auch ein (intensiverer) Erfahrung- und Wissensaustausch zwischen den betroffenen Unternehmen könnte ein Ansatzpunkt für mehr Klarheit sein.

Positive Erfahrungen vor grünen Kompetenzen

Operative: Welche Vergabekriterien stehen in Folge der EU-Taxonomie bei der Auswahl eines operativen Dienstleisters am stärksten im Vordergrund? Wählen Sie die wichtigsten Kriterien.

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



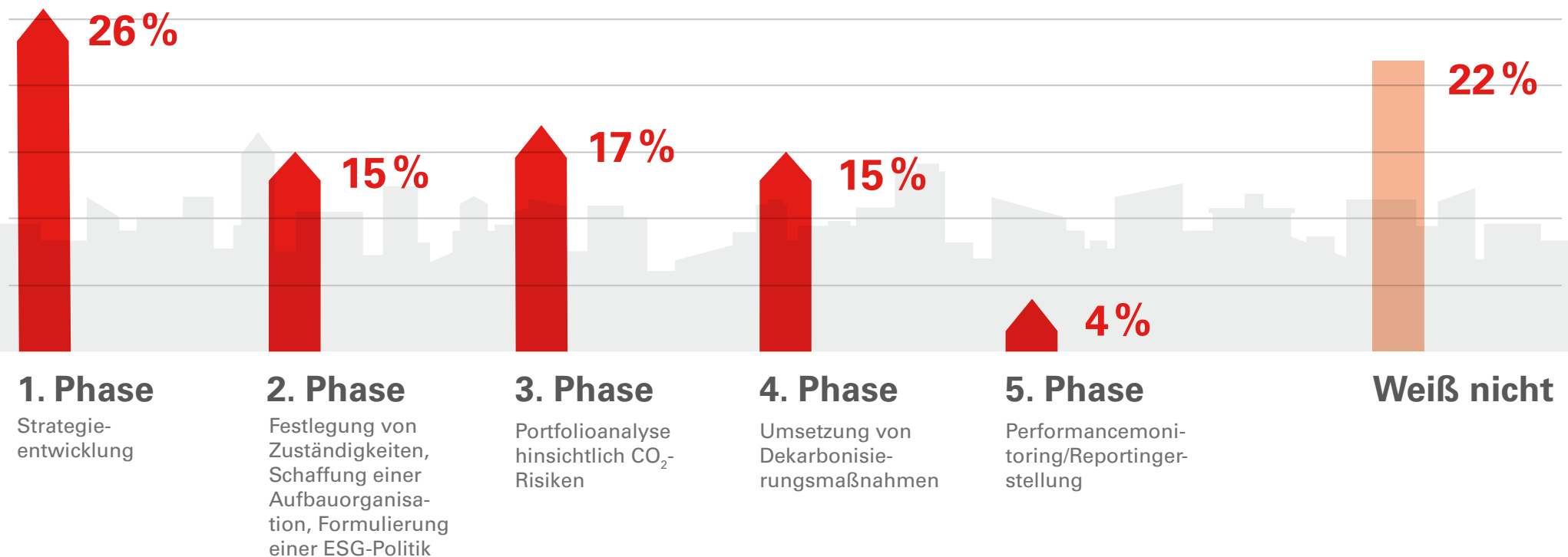
Kosten als wichtigster Entscheidungsfaktor – das ist nicht überraschend. Der zweite und dritte Platz jedoch durchaus: Positive Erfahrungen mit dem Dienstleister sowie seine beratende und zugleich umsetzende Rolle punkten bei Auftraggebern weit vor ESG-bezogenen Kompetenzen.

Der richtige Partner auf dem Weg in die grüne Zukunft: Das ist offenbar ein Dienstleister, bei dem sich die Studienteilnehmer auch bisher gut aufgehoben fühlten. Damit das zukünftig so bleibt, haben aber auch Dienstleister spätestens jetzt keine andere Wahl mehr, als mit ESG-Kompetenz zu glänzen.

(Erst) in den Startlöchern

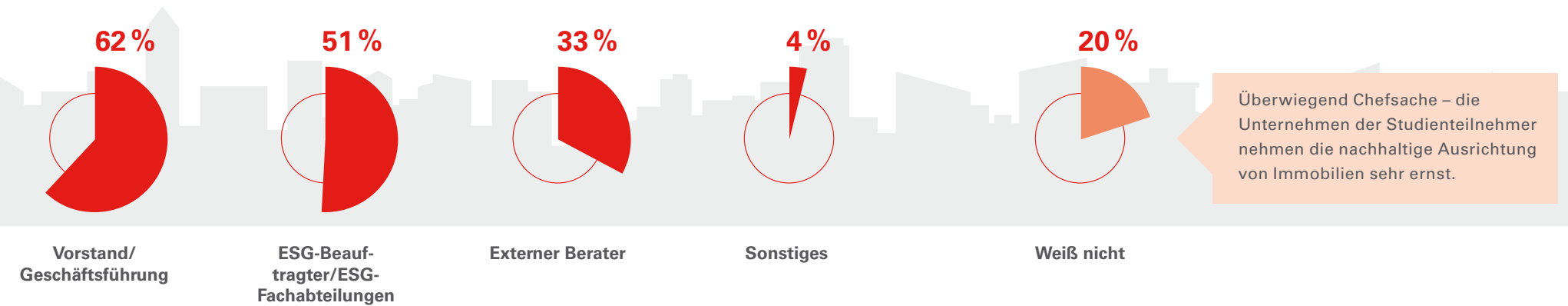
Strategen: Ein wesentliches Ziel der EU-Taxonomie ist die Dekarbonisierung des Immobilienbestands: In welcher Phase der Umsetzung befinden Sie sich aktuell?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100 % aufgrund von Rundungen.



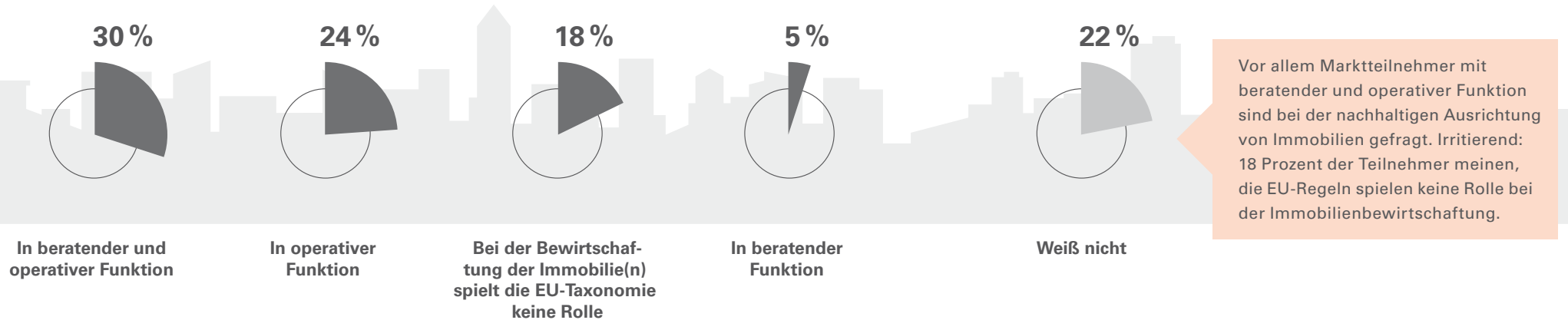
Strategen: Wer ist an der taxonomiekonformen Ausrichtung Ihres Immobilienportfolios stark beteiligt?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



Operative: In welcher Rolle sind Sie eingebunden, um die Immobilie(n) taxonomiekonform auszurichten?

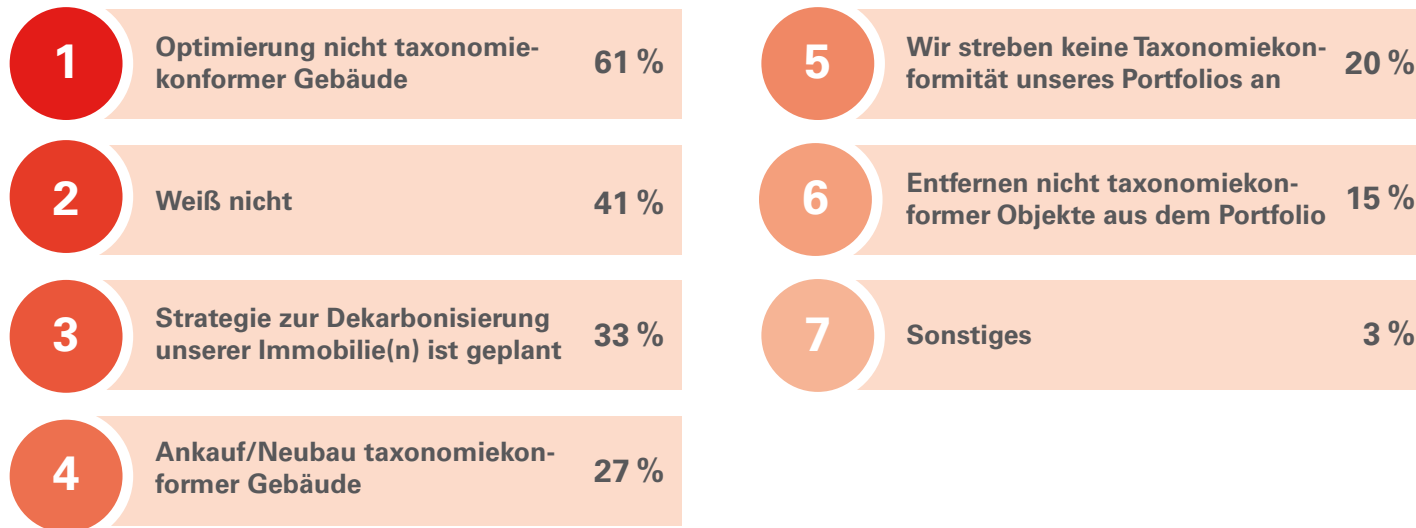
Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



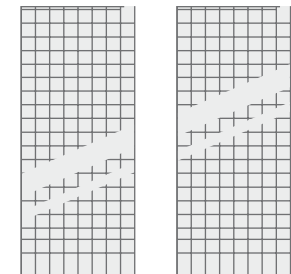
Am beliebtesten: Bestand flottmachen

Strategien: Welche Strategie verfolgen Sie, um die Dekarbonisierung Ihres Immobilienportfolios zu erreichen?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich

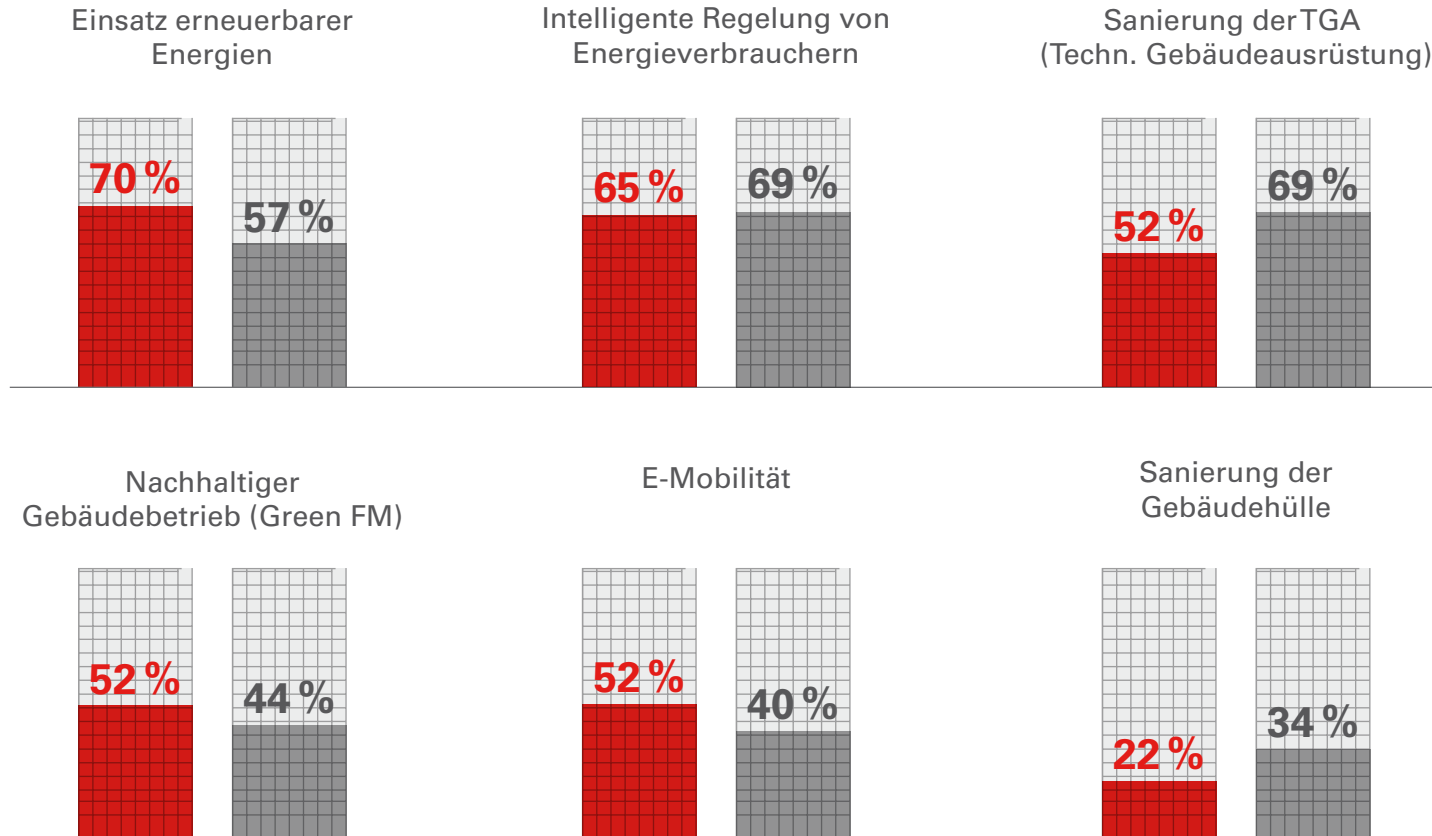


Die Branche hat größtenteils erkannt: Ohne Bestandsoptimierung geht's nicht. Nur 27 Prozent der Umfrageteilnehmer setzen (auch) auf Neubau oder Ankauf. Auffällig ist hier erneut: 41 % wissen nicht, welche Strategie sie bzw. ihr Unternehmen verfolgt. Und ein Fünftel hat nicht vor, die EU-Regeln bei ihren Immobilien zu berücksichtigen.



Welche Bausteine werden zur Dekarbonisierung von Immobilien gewählt?*

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Erneuerbare Energien und intelligente Regelung von Energieverbrauchern – sowohl für die Strategen als auch für die Operativen sind das die beiden Top-Maßnahmen.

Bei den Operativen gesellt sich auch noch die Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung auf den zweiten Platz. Ein nachhaltiger Gebäudebetrieb und E-Mobilität stehen ebenfalls recht hoch im Kurs.

Ein bunter Bausteinmix scheint sinnvoll und nötig, um bei Gebäuden den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Nur eine Minderheit setzt auf eine sanierte Gebäudehülle.

*Die Frage an die Operativen lautete, welche Bausteine beauftragt werden, um die Dekarbonisierung zu erreichen; die Frage an die Strategen lautete, welche Bausteine bereits umgesetzt werden, um dieses Ziel zu erreichen.

■ Strategen ■ Operative

Hohe Energiepreise stressen

Die gestiegenen Energiepreise treiben die Senkung von CO₂-Emissionen voran – in „spürbarem“ oder „hohem“ Maße. Das bestätigen 42 Prozent der Teilnehmer. Doch fast ebenso viele Befragte zeigen sich von den gestiegenen Energiepreisen „wenig“ bis „mäßig“ beeindruckt. Hier liegt die Vermutung nahe, dass

die Unternehmen darauf bauen, die Kosten an die Mieter durchreichen zu können. Markant auch hier: der hohe Anteil derer, die noch keine Strategie haben, um ihre CO₂-Bilanz zu verbessern.

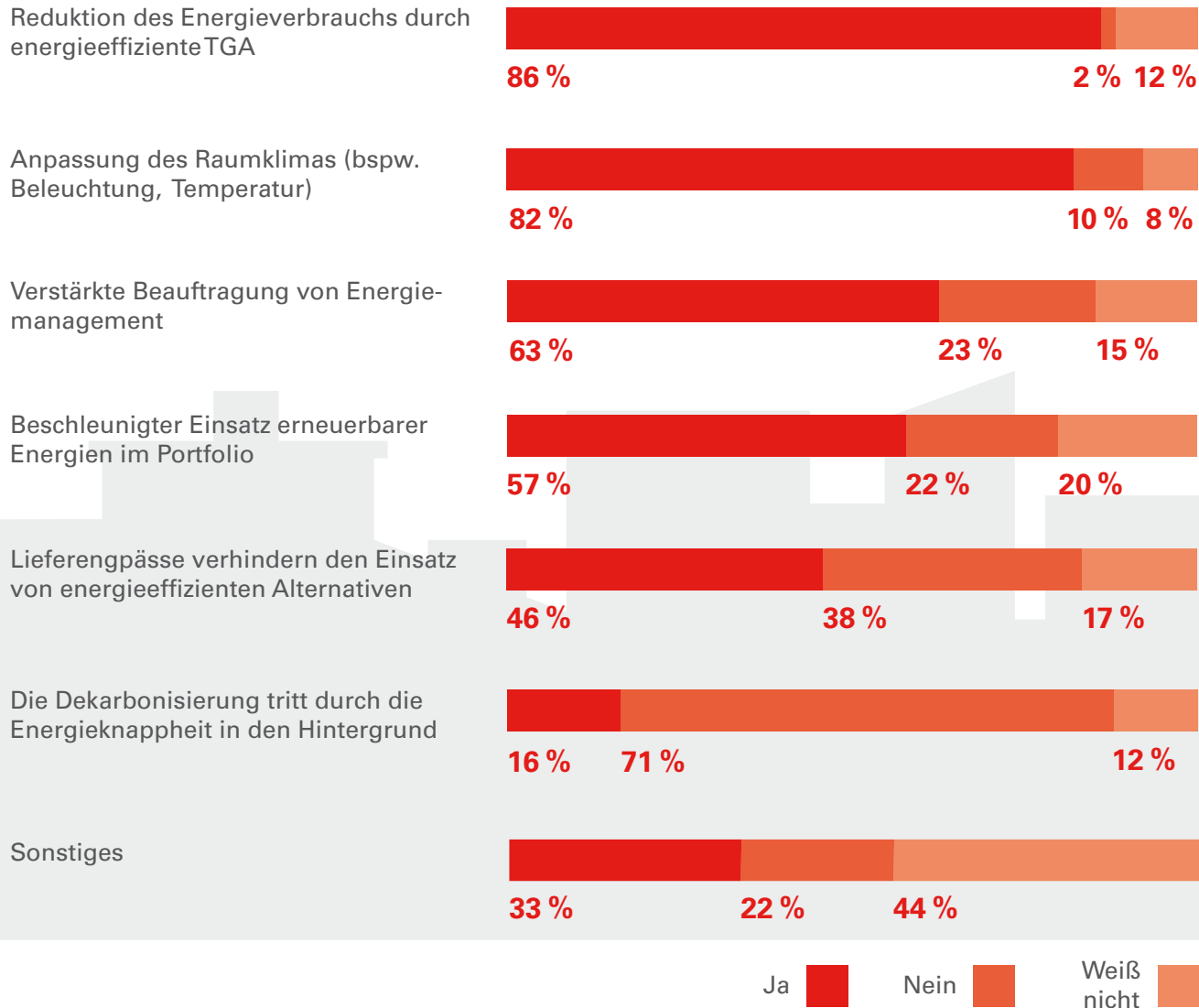
Strategien: Wie sehr beeinflussen die gestiegenen Energiepreise Ihre Dekarbonisierungsstrategie?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100 % aufgrund von Rundungen.



Strategien: Inwiefern beeinflusst die Energieknappheit die Dekarbonisierungsstrategie?

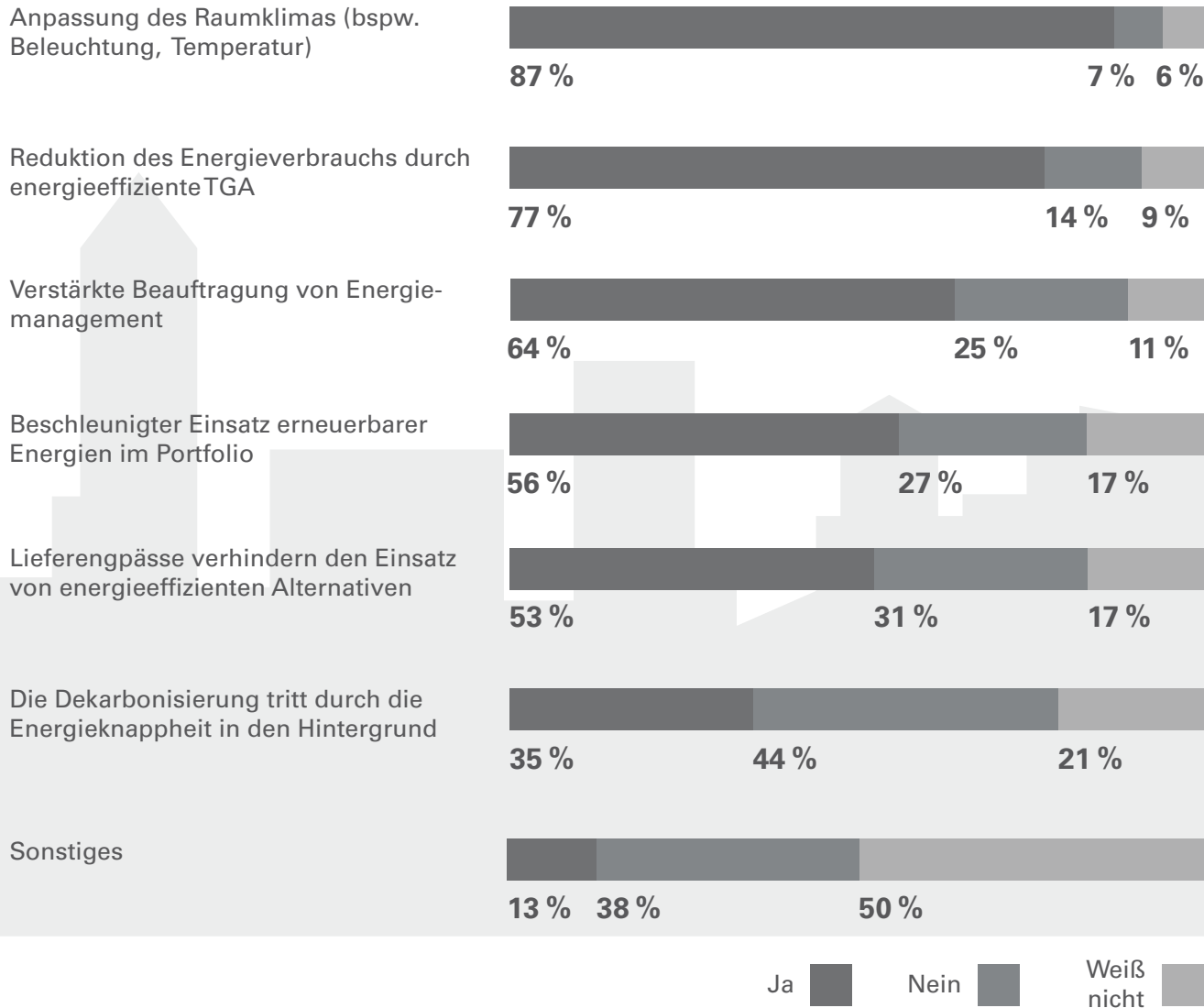
Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



Den Energieverbrauch durch eine energieeffiziente technische Gebäudeausrüstung senken und das Raumklima anpassen: Das sind die beliebtesten Maßnahmen der Strategien, um der Energieknappheit Rechnung zu tragen. Unerfreulich, aber nicht überraschend: Nahezu die Hälfte der Teilnehmer bestätigt Lieferengpässe, die dem Einsatz von energieeffizienten Alternativen im Wege stehen. Und auffällig ist, dass 16% der Studienteilnehmer angeben, dass die Energieknappheit die Reduktion des CO₂-Ausstoßes in den Hintergrund drängt.

Operative: Inwiefern beeinflusst die Energieknappheit die Dekarbonisierungsstrategie Ihrer Auftraggeber?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.

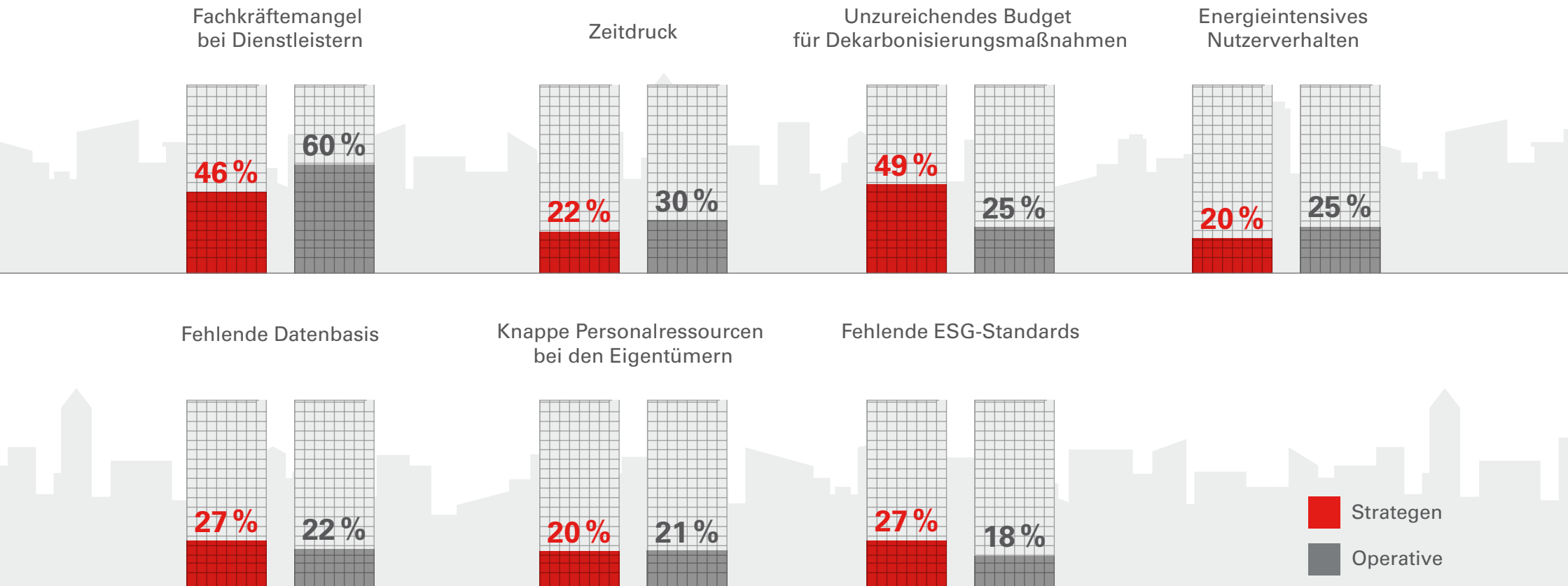


Es herrscht Einigkeit: Raumklimaangepassung und Verbrauchsreduzierung landen auch bei den Operativen auf den ersten Plätzen. Allerdings in anderer Reihenfolge. Platz 1 belegt bei den operativ tätigen Marktteilnehmern die Anpassung des Raumklimas. Doch es gibt auch einen gravierenden Unterschied: Doppelt so viele Operative wie Strategen bestätigen, dass die Dekarbonisierung durch die Energieknappheit in den Hintergrund tritt.

Mangel an Budget und Fachkräften hemmt

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei der taxonomiekonformen Ausrichtung des Immobilienbestands?

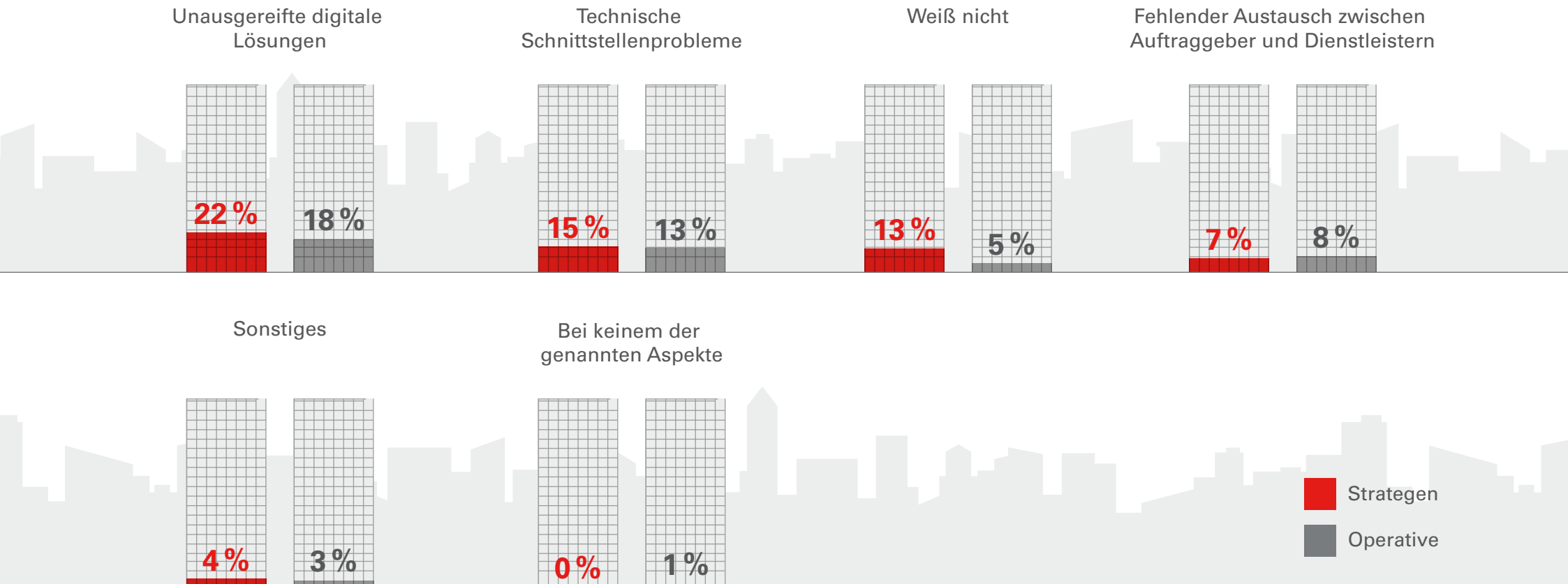
Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Der Fachkräftemangel bei Dienstleistern: Für die Operativen ist das mit Abstand der größte Hemmschuh, um verpflichtende Klimaziele zu erreichen. Auch die Strategen haben dabei mit dem Arbeitskräftemangel zu kämpfen, sehen diesen aber

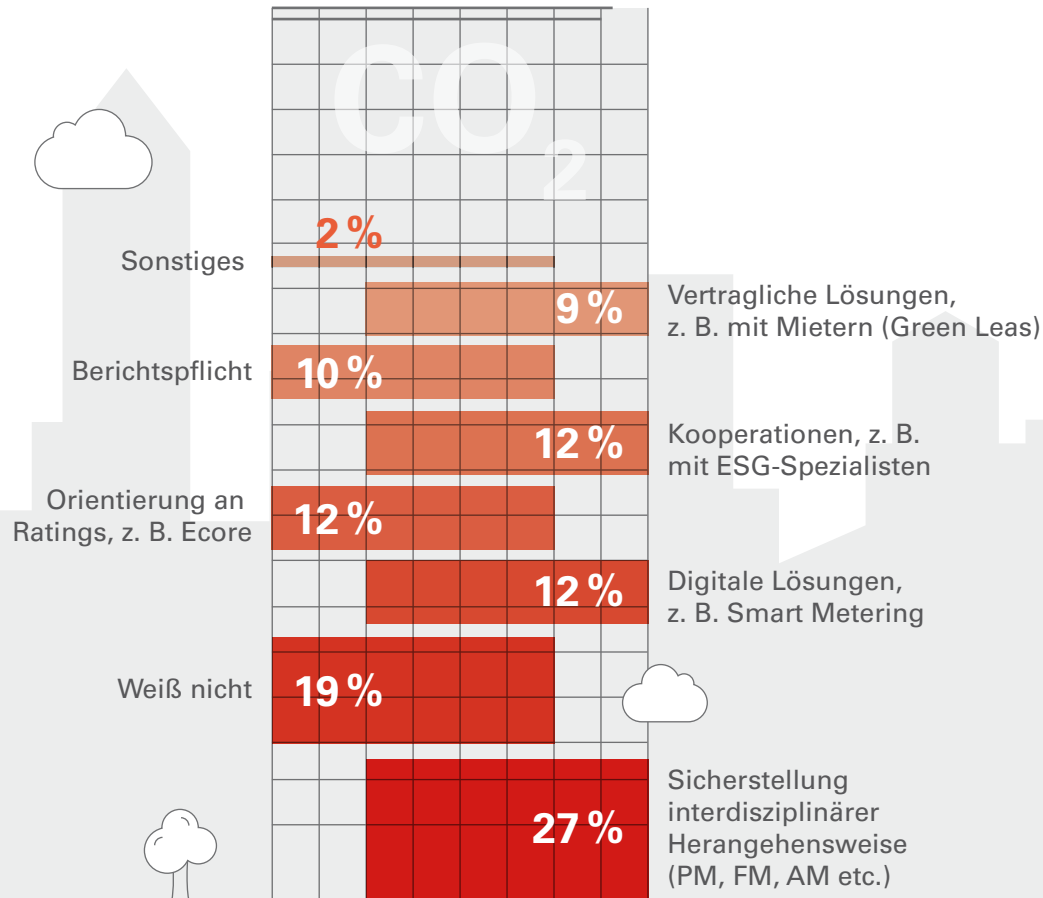
nahezu gleichrangig mit unzureichendem Budget als größte Hürden an. Die eher geringen Zustimmungswerte bei unausgereiften digitalen Lösungen lassen – in Kombination mit dem geringen Stellenwert digitaler Kompetenzen

bei Dienstleistern (siehe Seite 5) – zwei Interpretationsmöglichkeiten zu: Die Rolle digitaler Lösungen für mehr Nachhaltigkeit wird nicht erkannt – oder digitale Lösungen machen schlichtweg wenig bis keine Probleme.



Strategen: Welche Maßnahme unterstützt Ihrer Ansicht nach am besten bei der Dekarbonisierung Ihres Immobilienportfolios?

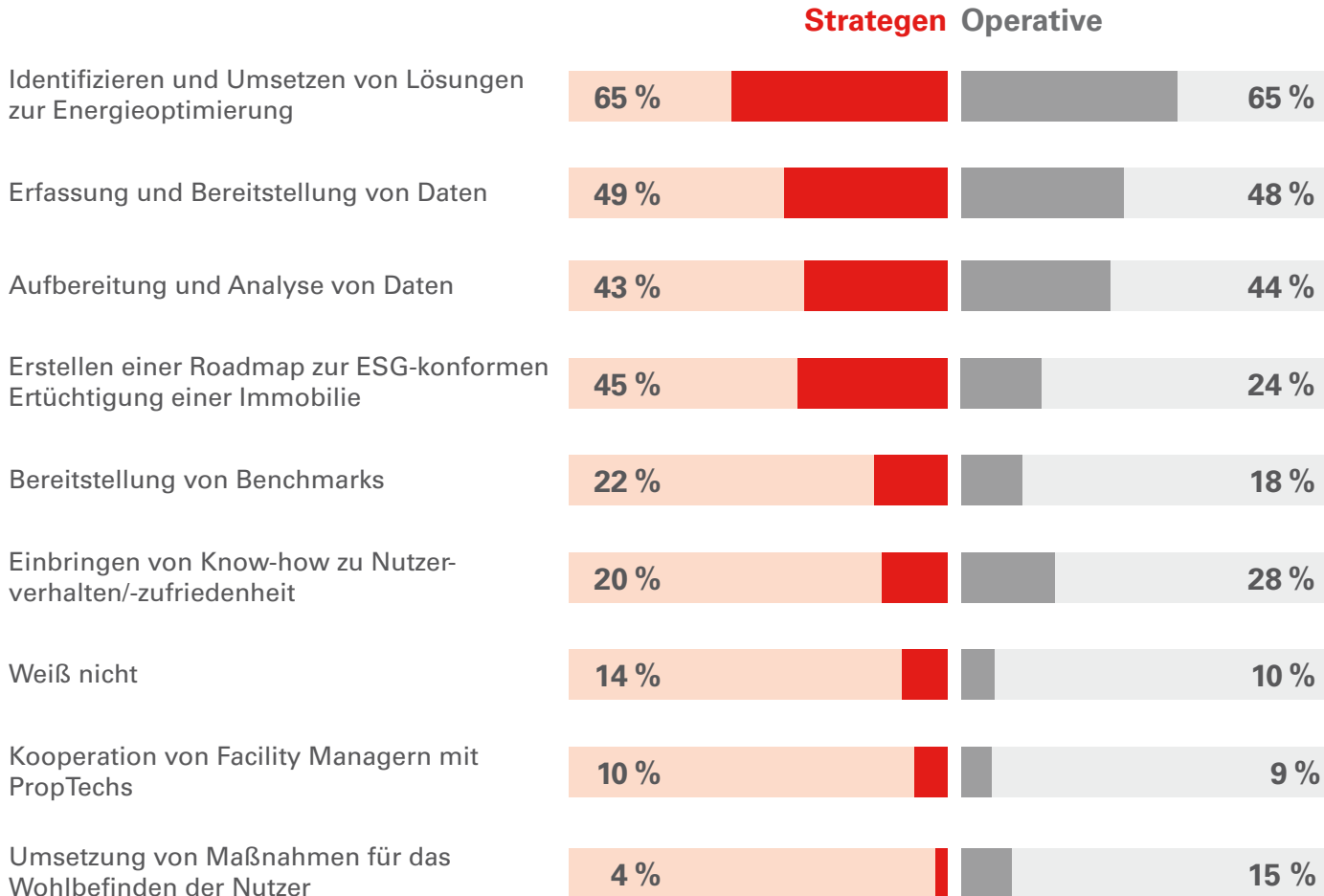
Zustimmung der Befragten (in Prozent), nur eine Antwort war möglich. Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungen.



Leichter geht's gemeinsam: An einem Strang ziehen und die Runde mit Fachwissen bereichern. Für die Strategen ist eine solche interdisziplinäre Herangehensweise der beste Weg in die grüne Zukunft. Doch auch bei dieser Frage nach der besten Maßnahme zeigt sich: Jeder Fünfte kann sie nicht beantworten.

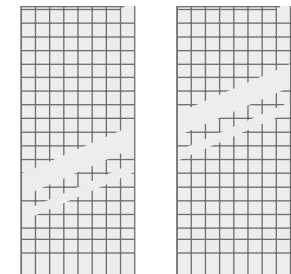
Welche Maßnahmen im Facility Management verfügen über das größte Potenzial, den Immobilienbestand taxonomiekonform auszurichten?

Zustimmung der Befragten (in Prozent), Mehrfachantworten waren möglich



Auch und gerade Facility Management bietet vielfältige Möglichkeiten, Immobilien nachhaltig auszurichten. Das größte Potenzial wird dabei der Energieoptimierung zugeschrieben, sowohl aus Sicht der Strategen als auch der Operativen. Den zweiten Platz nimmt bei beiden Marktteilnehmern die Erfassung und Bereitstellung von Daten ein.

Kooperationen mit PropTechs und Maßnahmen für das Wohlbefinden der Immobiliennutzer bilden deutlich das Schlusslicht.



Reflexion

Verantwortlich wirtschaften: Dieses Ziel hat die Europäische Union zur Pflicht gemacht. Dazu zählt auch, Immobilien nachhaltig auszurichten. Doch die Branche steckt dabei noch in den Kinderschuhen: Nur etwa ein Viertel der Studienteilnehmer fühlt sich für diese Aufgabe ausreichend vorbereitet. Das hat auch zur Konsequenz, dass die meisten Unternehmen noch damit beschäftigt sind, überhaupt erst eine Strategie zu entwickeln, die CO₂-Bilanz ihrer Immobilien zu verbessern.

Verfolgen Unternehmen bereits eine Strategie, dann hat die Optimierung von Bestandsgebäuden Priorität. Beliebte Maßnahmen, um bestehende oder neue Immobilien grün auszurichten, sind der Einsatz erneuerbarer Energien und intelligenter Verbrauchsregler. Am Ende ist es ein

Mix unterschiedlicher Maßnahmen, der nicht nur sinnvoll, sondern bei den Befragten auch beliebt ist. Die Branche nimmt die nachhaltige Ausrichtung ihrer Immobilien also ernst und macht sie zur Chefsache, auch das zeigt das Nachhaltigkeitsradar.

Dennoch ist die Umsetzung der EU-Taxonomie in der Immobilienbranche zumindest zum Umfragezeitpunkt noch mit einem großen Fragezeichen verbunden. Konkrete praxistaugliche Vorgaben und eine bessere Kommunikation seitens der EU könnten hier höchstwahrscheinlich für mehr Klarheit sorgen.

Fakt ist: Etliche Marktteilnehmer sitzen im gleichen Boot. Sie sind von der Taxonomie betroffen, haben das gleiche Ziel und stoßen auf ähnliche Herausforderungen – allen

voran der Fachkräftemangel. Es gibt Unternehmen, die bereits auf einem guten grünen Weg sind – und andere, die noch sondieren. Sie alle würden sicherlich davon profitieren, sich offen zu Erfahrungen, Fragen und Problemen auszutauschen. Die Immobilienbranche hat das Potenzial einer interdisziplinären Herangehensweise bereits erkannt. Diese verstärkt anzugehen und das Netzwerk auszuweiten – das könnte den Weg in die grüne Zukunft sicherlich vereinfachen und beschleunigen. Und gemeinsam können vermutlich auch die Spielräume, die die EU-Taxonomie lässt, besser identifiziert und in Chancen verwandelt werden.

Ansprechpartner

Jens Schmidt

Tel. +49 69 505044-298

jens.schmidt@wisag.de

Sonja Ghahremani

Tel. +49 69 505044-569

sonja.ghahremani@wisag.de

www.nachhaltigkeitsradar.de

Herausgeber

WISAG Facility Service Holding SE

Herriotstraße 3

D-60528 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 505044-0

www.wisag.de

Veröffentlicht im Mai 2023

Für ausführliche
Informationen
einfach den
QR-Code scannen

