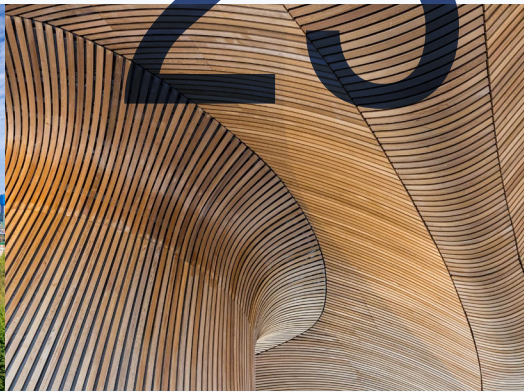
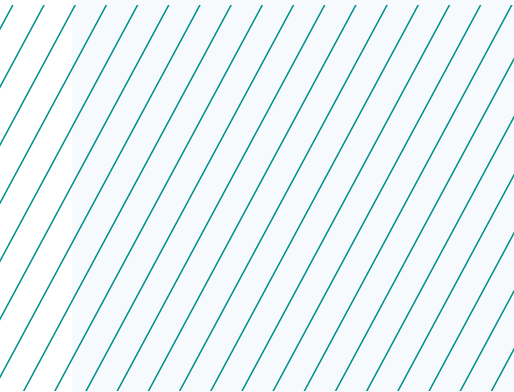




ULI Global Sustainability Outlook

2023



Über das Urban Land Institute

Das Urban Land Institute ist eine globale, von Mitgliedern betriebene Organisation, die sich aus über 45.000 Fachleuten der Bereiche Immobilien und Stadtentwicklung zusammensetzt, die das Ziel des Instituts unterstützen, bei der Gestaltung der Zukunft der bebauten Umwelt transformative Wirkungen auf Gemeinschaften weltweit herbeizuführen. Die interdisziplinären Mitglieder des ULI repräsentieren alle Aspekte der Branche und umfassen Bauunternehmer, Immobilieneigentümer, Investoren, Architekten, Stadtplaner, Träger öffentlicher Ämter, Immobilienmakler, Gutachter, Anwälte, Ingenieure, Kapitalgeber und Akademiker. Das 1936 gegründete Institut ist mit seinen Mitgliedern aus 80 Ländern in Nord- und Südamerika und Europa sowie im asiatisch-pazifischen Raum vertreten. Weitere Informationen finden Sie unter uli.org. Folgen Sie dem ULI auf [Twitter](#), [Facebook](#), [LinkedIn](#) und [Instagram](#).

Über das ULI Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate

Das ULI Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate widmet sich der Schaffung gesunder, belastbarer und leistungsstarker Gemeinschaften auf der ganzen Welt. Durch seine Programme [Greenprint](#), [Building Healthy Places](#) und [Urban Resilience](#) bietet das Zentrum Fachleuten aus den Bereichen Immobilien und Landnutzung Orientierungshilfe und Unterstützung bei Investitionen in energieeffiziente, gesunde, belastbare und nachhaltige Gebäude und Gemeinschaften.

Dieser Bericht wurde durch die finanzielle Unterstützung von Ferguson Partners ermöglicht.

Empfohlene Literatur:
Urban Land Institute *ULI Global Sustainability Outlook 2023*.
Washington, DC: Urban Land Institute, 2023.

© 2023 Urban Land Institute. Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung oder Verwendung des Inhalts dieser Publikation – auch auszugsweise – ohne schriftliche Genehmigung des Urheberrechtsinhabers ist verboten.

Urban Land Institute
2001 L Street, NW, Suite 200
Washington, DC 20036-4948

Über den ULI Americas Sustainable Development Council

Der ULI Americas Sustainable Development Council (SDC) bemüht sich um die Beschleunigung der Annahme und Umsetzung von Nachhaltigkeit, Resilienz und Gesundheit in der Immobilienbranche. Der Rat bietet ein Forum für den Austausch neuer bewährter Vorgehensweisen unter anderem im Hinblick auf die Planung, Finanzierung, Ansprüche, Baupläne und Errichtung sowie die betrieblichen Aspekte von Projekten zur Verstärkung der Triple Bottom Line und gleichzeitigen Förderung einer nachhaltigeren Bebauung.

Über den ULI Asia Pacific Resilient Cities Council

Der ULI Asia Pacific Resilient Cities Council hat es sich zur Aufgabe gemacht, bewährte Praktiken auszutauschen und kollektiv zu eruiieren, wie die bebaute Umwelt dekarbonisiert und der Kampf gegen den Klimawandel gewonnen werden kann.

Über den ULI Europe Sustainability Council

Der Sustainability Council von ULI Europe bringt Investoren, Nutzer, Entwickler, Träger öffentlicher Ämter und Akademiker aus ganz Europa zusammen, um über bewährte Praktiken der nachhaltigen Entwicklung zu diskutieren und diese zu erforschen. Das Council befasst sich mit einem breiten Spektrum von Themen, die von der Untersuchung neuer Methoden zur Messung der Umweltleistung oder des sozialen Beitrags einzelner Gebäude bis hin zu längerfristigen Planungsüberlegungen für europäische Städte reichen, um sicherzustellen, dass diese sowohl erfolgreich als auch nachhaltig sind.

Über Ferguson Partners

Ferguson Partners ist das führende Unternehmen für Talentmanagement und Strategieberatung für die internationale Immobilienbranche. Sein Tätigkeitsschwerpunkt ist die Rekrutierung auf der Leitungs- und Geschäftsführungsebene sowie die Unternehmensberatung unter anderem in den Bereichen Organisation, Finanzen und Strategie. Die globale Boutique-Unternehmensberatung mit 11 weltweiten Niederlassungen bietet erstklassige Lösungen für die Sektoren Immobilien, Infrastruktur, Gastgewerbe und Gesundheitswesen und konzentriert sich dabei auf die persönliche Kundenbetreuung sowie auf integrierte Talentmanagementlösungen. Ferguson Partners ist seit mehr als 30 Jahren ein zuverlässiger Berater von Führungskräften in Unternehmen jeder Größe und in einer Vielzahl von Branchen.

Berichtsteam

Autor

Lucy A. Scott

Deputy Editor, Real Estate Capital, PEI

ULI-Projektmitarbeiter

Marta Schantz

Co-Executive Director, ULI Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate

Emily Zhang

Senior Associate, ULI Building Healthy Places

Lindsay Brugger

Vice President, ULI Urban Resilience

Sophie Chick

Vice President, ULI Europe Research and Advisory Services

Lisette van Doorn

CEO, ULI Europe

Joey Udrea

Manager, ULI Europe Research and Advisory Services

James A. Mulligan

Senior Editor

Sara Proehl

Publications Professionals LLC
Manuscript Editor

Brandon Weil

Art Director

Hayley McMillon

Graphic Designer



Beitragende Mitglieder

ULI Americas Sustainable Development Council

Mark Bhasin—NYU Stern School of Business

Katie Blum—East West Partners

David Cropper—San Francisco Bay Area Developer and Investor

Carlos de Icaza—Creel

John Eddy—Arup

David Ford—Walter P Moore and Associates Inc.

Andy Gowder—Austen & Gowder LLC

Julie Hiromoto—HKS

Sonia Khanna—Forbright Bank

Varun Kohli—Battery Park City Authority

Melissa Kroskey—WoodWorks

Jon Moeller—BlocPower

Brandon Morgan—Vulcan LLC

Ben Myers—Boston Properties

Scott Parker—DesignWorks, L.C.

Julianne Polanco—Climate Heritage Network

Byron Renfro—Orchard Commercial Inc.

Rob Rydel—OZ Architecture

Judi Schweitzer—Schweitzer & Associates Inc.

John Shardlow—Stantec

Jack Smith—Nelson Mullins Riley & Scarborough LLP

Rives Taylor—Gensler

Peter Tomai—Specific Performance Inc.

ULI Asia Pacific Resilient Cities Council

Chris Brooke—Link Asset Management

Maggie Brooke—Professional Property Services Group

Nicolas Brooke—Professional Property Services Group

Chungha Cha—Reimagining Cities Foundation

Bernie Devine—Yardi

Scott Dunn—AECOM

Eli Konvitz—Atkins

Mavis Ma—Green Generation

Buds Wenceslao—D.M. Wenceslao Group

ULI Europe Sustainability Council

Clarissa Alfrink—UNStudio

Stan Bertram—PGGM

Eric Bloyaert—ATENORSA

Daniel Chang—Hines

Julien Daclin—Allianz Real Estate

Ben Dalton—Orion Capital Managers

Ji Won Daunis—Allianz Real Estate

Stephan Deurer—ECO OFFICE GmbH & Co. KG

Charlotte Jacques—Schroders

Inger Kammeraat—MVRDV

Stephen Lawler—Value Retail Management Limited

Marie Maggiordomo—Goodman Management Services

Elsa Monteiro—Sonae Sierra

Monica O'Neill—Immobel Capital Partners

Ayosha Orth—BuildingMinds

Lars Ostenfeld Riemann—Ramboll

Jorge Pérez de Leza Eguiguren—Metrovacesa S.A.

Manuela Rainini—Allianz Real Estate

Roger Toussaint—Longevity Partners

Cees van der Spek—EDGE

Pablo Villarejo—Technische Universität Madrid

Max Walmsley—LaSalle Investment Management

Weitere Mitarbeiter

Christina Chiu—Empire State Realty Trust

Peter Cosmetatos—Commercial Real Estate Finance Council

Jonathan Hannam—Taronga Ventures

David Ironside—LaSalle Investment Management

Pamela Thomas—CPP Investments

Inhalt

2

Vorwort

3

Einleitung

4

Anpassung der ESG-Strategie
an makroökonomische
Komplikationen

7

Einbindung des Transitionsrisikos
in Transaktionen und
Bewertungen

10

Nutzung der Stärke
durch Kooperation

14

Bewältigung der weltweiten
Herausforderungen durch
Flutkatastrophen

17

Umgang mit regulatorischen
Einflüssen

20

Fazit

Vorwort

Wir sind stolz darauf, auch in diesem Jahr den *ULI Global Sustainability Outlook* zu unterstützen. Dies ist eine hervorragende Gelegenheit, von Experten zu erfahren, was im Jahr 2023 zu erwarten ist und welche Innovationsanstrengungen auf den verschiedenen Märkten unternommen werden.

Diese Publikation spiegelt die Erkenntnisse aus Diskussionsrunden führender ULI-Mitglieder aus dem ULI Americas Sustainable Development Council, dem ULI Asia Pacific Resilience Cities Council und dem ULI Europe Sustainability Council wider und hebt die wichtigsten Themen hervor, auf die wir uns im Jahr 2023 im Hinblick auf unsere Fortschritte auf dem Weg zu einer nachhaltigeren bebauten Umwelt konzentrieren sollten.

Die Botschaft, die aus allen fünf Hauptthemen in diesem Bericht hervorgeht, ist die der Dringlichkeit. So ist etwa Energieeffizienz angesichts des rasanten Anstiegs der Energiekosten durch die russische Invasion in der Ukraine dringender geboten denn je. Folglich sahen sich die Vordenker dieses Berichts veranlasst, eine stärkere Konzentration auf die Erreichung von Unabhängigkeit bei der Energieversorgung zu fordern.

Inzwischen verlangen die Vorschriften eine umfassendere und gründlichere Offenlegung von Strategien in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Governance (ESG). Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichts ist zum Beispiel die Verordnung der Europäischen Union über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor verbindlich. Unternehmen müssen dementsprechend ein höheres Maß an Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken und negative ökologische und soziale Auswirkungen bieten. Als Mindestanforderung ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Industrie in den kommenden Jahren ehrgeizigste Treibhausgasreduzierungsziele umsetzt, um die schlimmsten Folgen des Klimawandels einzudämmen.

Die zu diesem Bericht beitragenden Autoren erachten Zusammenarbeit als entscheidend für die Entwicklung von Strategien und Lösungen, insbesondere im Bereich der Energiesicherheit und der sozialen Nachhaltigkeit. Allem Anschein nach verfestigt sich dieser Gedanke zunehmend, da Nachhaltigkeit nun auch Themen wie Gesundheit, Wohlbefinden und die Resilienz von Gemeinschaften umfasst.

In diesem Bericht wird auch darauf hingewiesen und durch die Beitragenden aus den USA bestätigt, dass Nachhaltigkeit mit einem Sinn für Umweltgerechtigkeit einhergehen muss – insbesondere gegenüber den Gemeinden, die in der Nähe der von den Eigentümern entwickelten Gebäude leben. Dieser ganzheitliche Ansatz erfordert langfristige Strategien

und stadtweite Lösungen für eine ganze Reihe von Herausforderungen wie etwa die Ernährungssicherheit, die Ressourcenverfügbarkeit und den Hochwasserschutz.

Ferguson Partners ist sich der grundlegenden ethischen und treuhänderischen Verantwortung auf den heutigen globalen Märkten bewusst, die ein klares Ziel und einen bewussten Ansatz für die Unternehmensstrategie und die Orientierung und Entwicklung von Führungskräften im ESG-Bereich erfordert. Zu diesem Zweck arbeiten wir mit Unternehmen zusammen, um die Anforderungen an Führungskräfte zu ermitteln, Prioritäten zu setzen und geeignete Talente zu finden. Gleichzeitig bewerten wir ganzheitlich alle ESG-bezogenen Chancen für ein Unternehmen und beraten in einer Reihe von Bereichen, die von der Vergütung bis zur Unternehmensstrukturierung reichen. Unser Ziel ist es, Unternehmen bei der Konzeption, Weiterentwicklung und Verwaltung von ESG- und Nachhaltigkeitsstrategien mit messbaren Ergebnissen zu unterstützen, die ihren ESG-Zielen entsprechen.

Inmitten der zunehmenden Klimakrise, mit der wir weltweit konfrontiert sind, werden die dringend benötigten Fortschritte im Hinblick auf all diese Aspekte durch Berichte wie den *ULI Global Sustainability Outlook* und die hervorragende Arbeit des ULI im Hinblick auf den Erfahrungsaustausch unter Experten zur Schärfung des Bewusstseins und zur Verbreitung bewährter Praktiken begünstigt.

Matthew Hardy

Head of Australia and New Zealand
Ferguson Partners

Gemma Burgess

Global CEO
Ferguson Partners

Einleitung

Das Urban Land Institute ist bestrebt, seine Mitglieder im Hinblick auf die Themen und Fragen der nachhaltigen Immobilienwirtschaft stets auf dem Laufenden zu halten. Ende 2022 veranstaltete das Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate des ULI Roundtable-Gespräche mit Mitgliedern des ULI Americas Sustainable Development Council, des ULI Asia Pacific Resilient Cities Council und des ULI Europe Sustainability Council, um Informationen für einen Ausblick für 2023 zusammenzutragen. Im Rahmen der Diskussionsrunden besprachen die Mitglieder folgende Themen: Welche Nachhaltigkeitsthemen und -fragen gewinnen an Bedeutung, warum sind sie wichtig und welche Maßnahmen sollte die Branche in Zukunft ergreifen? Auf der Grundlage des von den Teilnehmern ausgetauschten Expertenwissens hat das ULI fünf Themen identifiziert, die die Entscheidungsfindung im Immobilienbereich in den kommenden Monaten und darüber hinaus beeinflussen werden:

- **Anpassung der ESG-Strategie an makroökonomische Komplikationen**
- **Einbindung des Transitionsrisikos in Transaktionen und Bewertungen**
- **Nutzung der Stärke durch Kooperation**
- **Bewältigung der weltweiten Herausforderungen durch Flutkatastrophen**
- **Umgang mit regulatorischen Einflüssen**

Die Welt befindet sich im „Klimachaos“, wie UN-Generalsekretär Antonio Guterres auf dem UN-Klimagipfel COP27 im Jahr 2022 sagte. Dies bedeutet, dass die Schaffung einer nachhaltigen bebauten Umwelt von entscheidender Bedeutung ist. Es bedeutet aber auch, dass Immobilieneigentümer verstärkt darüber nachdenken müssen, wie sie die physischen Risiken für Immobilien aufgrund von Klimagefahren und extremen Wetterbedingungen sowie die bereits eingetretenen Schäden mindern können.

In letzter Zeit kommt es häufig zu extremen Wetterereignissen, die spürbare Personen- und Sachschäden verursachen. Die Energiepreise sind in die Höhe geschossen. Die Transitionsrisiken erhöhen die Dringlichkeit von Klimaschutzmaßnahmen. In der Zwischenzeit, wie aus der ULI-Studie *Emerging Trends in Real Estate® Europe 2023* hervorgeht, gilt für Immobilienunternehmen die Prämisse des verantwortungsvollen Kapitalismus – der nicht nur im Interesse der Investoren und Nutzer liegt, sondern der Gesellschaft als Ganzes zu Gute kommt.

Die Klimakrise ist mittlerweile eine humanitäre Krise, zu deren Bewältigung die Immobilienbranche beitragen muss. Die soziale Dynamik der ESG-Kriterien stellt Immobilieneigentümer somit vor Herausforderungen. Zu nennen wären diesbezüglich etwa die Umstellung auf sauberere Energieformen zum Schutz von Niedrigstverdienenden vor der Belastung

durch hohe Energiepreise sowie die Verhinderung der Benachteiligung von Immobilien mit niedrigerem Wert durch die wirtschaftliche Logik der Dekarbonisierung.

Nur ein umgehender, systemweiter Wandel kann die Klimakatastrophe verhindern – so die Vereinten Nationen, die im Oktober 2022 bekannt gaben, dass es „keinen glaubwürdigen Weg“ gebe, um eine globale Erwärmung um 1,5 Grad Celsius in diesem Jahrhundert zu verhindern. Accenture hat festgestellt, dass fast alle Unternehmen (93 %) mit Netto-Null-Verpflichtungen ihre Ziele nicht erreichen werden, wenn sie das Tempo der Emissionsreduzierung bis 2030 nicht verdoppeln.

Vor diesem Hintergrund forderten die Teilnehmer an den Gesprächsrunden für den *Global Sustainability Outlook* die Immobilienunternehmen auf, sich nicht durch den kurzfristigen Druck einer Rezession und eines rückläufigen Marktzyklus von diesen umfassenderen Realitäten ablenken zu lassen. Bei den Roundtable-Gesprächen wurde die Sorge geäußert, dass die Rezession die Aufmerksamkeit von den Bemühungen um Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ablenken und beispielsweise Investitionen verzögern könnte, die für die Dekarbonisierung von Gebäuden und die Bemühungen um die Erreichung der Netto-Null-Ziele erforderlich sind.

Für die Branche haben steigende Zinsen zu erheblichen Kapitalwertverlusten und Schwierigkeiten bei der Aufnahme von Fremdkapital geführt. Dementsprechend wird es im kommenden Jahr für viele Unternehmen schwierig werden, ESG-Aspekte im Auge zu behalten. Aber wie die renommierte kanadische Klimaforscherin Katharine Hayhoe kürzlich bemerkte, ist der Klimawandel ein „Bedrohungs-multiplikator“. Das heißt, er schafft zwar nicht unbedingt neue Probleme, verschärft jedoch die bereits vorhandenen erheblich.

Im Hinblick auf Immobilien bedeutet dies, dass die durch die Schuldenkrise bedingten Wertverluste durch die Klimakrise noch verstärkt werden. So wird beispielsweise ein Kreditgeber, der aufgrund der makroökonomischen Ungewissheit bei der Bereitstellung von Finanzmitteln ohnehin schon nervös ist, noch mehr abgeschreckt, wenn eine Immobilie keinen klaren Weg zur Dekarbonisierung aufweist.

Unabhängig vom wirtschaftlichen Klima bleiben die Transitionsrisiken daher auch im Jahr 2023 ein wichtiges Thema. Diese Risiken für Immobilien ergeben sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffärmeren Wirtschaft und aus der Nutzung neuer, nicht auf fossilen Brennstoffen beruhenden Energiequellen. Sie können z. B. durch regulatorische Änderungen, wirtschaftliche Umschwünge sowie Angebots- und Preisschwankungen bei Ressourcen entstehen. Kreditgeber, Versicherer, Käufer und Nutzer fordern mittlerweile alle mehr Einzelheiten darüber, wie es um diese Anlagenrisiken bestellt ist. Diese Entwicklung wird sich noch beschleunigen, zumal es heute bessere Instrumente, klarere Branchenstandards und Benchmarks gibt, die für Transparenz sorgen.

1

Anpassung der ESG-Strategie an makroökonomische Komplikationen

„Die große Herausforderung besteht darin, ein Gleichgewicht zu finden zwischen dem Druck, der jetzt in Bezug auf kurzfristige Renditen spürbar ist, und den Investitionen, die zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele erforderlich sind.“

—ELSA MONTEIRO

Head of Sustainability
Sonae Sierra
Lissabon, Portugal

1

Anpassung der ESG-Strategie an makroökonomische Komplikationen

Eine der größten Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft im Jahr 2023 wird es sein, den Druck, trotz wirtschaftlicher Schwierigkeiten rentabel zu bleiben, mit der Notwendigkeit, Kapital für langfristige ökologische Verbesserungen einzusetzen, in Einklang zu bringen. Die anhaltend hohe Inflation, die Baukosten und die Energiepreise sowie die sich weltweit abzeichnende Rezession bedrohen im kommenden Jahr den Fortschritt im Hinblick auf die Nachhaltigkeit, indem sie die Aufmerksamkeit der Immobilienunternehmen beanspruchen und die Attraktivität eventueller nachhaltigkeitsorientierter Modernisierungen aus unternehmerischer Sicht beeinträchtigen.

Die Mitwirkenden an diesem Bericht befürchten, dass die höheren Finanzierungskosten, die 2023 auf allen Märkten vorherrschen werden, Kapital von wichtigen Nachrüstungs- und Sanierungsmaßnahmen abziehen könnten. Dies ist jedoch keine Entschuldigung für Untätigkeit.

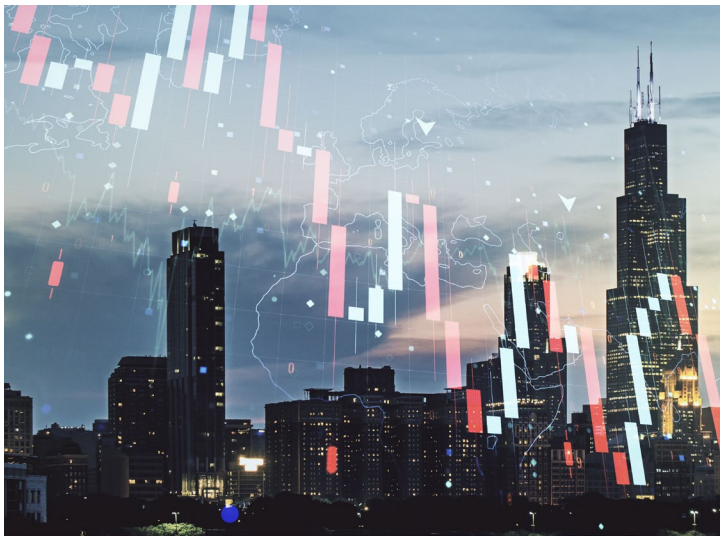
Infolgedessen fordern die Autoren die Marktteilnehmer auf, Kapital für den ökologischen Fortschritt vorzusehen und dem Druck zu widerstehen, an allen Ecken und Kanten zu sparen. Manche sagen jedoch, dieser Abwehrmechanismus sei bereits zu beobachten. Die Versuchung, Maßnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit einzuschränken, steht im Widerspruch – und läuft parallel – zu der wachsenden Erkenntnis der Dringlichkeit entsprechender Lösungen.

Auch die russische Invasion in die Ukraine hat Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsagenda. Die Störungen auf den Energiemärkten bedeuten, dass sich die Nutzer sehr stark auf die Senkung der Kosten konzentrieren werden. Die höheren Gaspreise werden wahrscheinlich den Wettbewerb um energieeffiziente Anlagen verschärfen, da die Unternehmen versuchen werden, ihre Kosten zu senken, und im Zuge dessen die Zusammenarbeit mit aktiven Vermietern suchen werden, um Methoden zur Energiekostenoptimierung zu finden.

Die entscheidende Frage, mit der sich die Anleger in den kommenden Monaten auseinandersetzen müssen, wird die Sicherstellung der Kapitalversorgung für Modernisierungen und Innovationen im ESG-Bereich sein. Die Teilnehmer des Runden Tisches fordern die Branche auf zu bedenken, dass Vermieter, die keine Pläne für eine energetische Modernisierung haben, damit rechnen müssen, dass sich ihre Kunden nach energieeffizienteren Räumen umsehen, statt ihren Mietvertrag zu verlängern. Immobilieneigentümer verweisen häufig auf die Möglichkeit, die Mieten an die Inflation zu koppeln, um sicherzustellen, dass die Einnahmen mit den steigenden Preisen Schritt halten. Bei einem derartig starken Anstieg der Energiepreise sind diese neuen Mieten jedoch realistischerweise nicht bezahlbar.

Daher ändert die Rezession nichts an der Dringlichkeit der Dekarbonisierung von Immobilienanlagen, die weltweit für 39 % der Kohlenstoffemissionen verantwortlich sind. Es müssen zusätzliche Anstrengungen unternommen werden, um sicherzustellen, dass die Verpflichtungen zur Anhebung der Energieeffizienzstandards von Gebäuden bestehen bleiben. Dies wird zum Erhalt der zukünftigen Werte von Immobilien beitragen und die Bemühungen um eine kohlenstofffreie Energieversorgung unterstützen und somit den Staaten dabei helfen, das Übereinkommen von Paris – ein international verbindliches Abkommen, das die globale Erwärmung auf deutlich unter 2 % begrenzen soll, zu erfüllen.

Den entsprechenden Anstrengungen der Immobilienbranche mangelt es jedoch schon jetzt an Tempo. Nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Savills wurden beispielsweise in Europa rund **85 % des gesamten Gebäudebestands** – und damit mehr als 220 Millionen Gebäude – vor 2001 gebaut und sind heute im Vergleich zu den aktuellen Energieeffizienzstandards als ineffizient einzustufen.



Um das europäische Klimaziel für 2030 zu erreichen, sind in den kommenden zehn Jahren Investitionen in Höhe von 3,5 Billionen Euro (3,7 Billionen US-Dollar) erforderlich, um Gebäude durch Renovierung zu dekarbonisieren. Das Green Finance Institute berichtet jedoch, dass aktuell nur 1 % der Gebäude jedes Jahr energetisch saniert werden. Öffentlich-private Partnerschaften wie die Empire Building Challenge in New York sind positive Beispiele für die Überwindung vermeintlicher Hindernisse. Eigentümer mit niedrigem Einkommen und geringen Mitteln werden es jedoch weiterhin schwer haben, die Ziele zu erreichen.

Weltweit müssen politische Entscheidungsträger Vermieter und Eigentümer weiterhin dazu drängen, ungeachtet der düsteren makroökonomischen Aussichten ein kohlenstoffreies Umfeld zu schaffen. Angesichts

des immer offensichtlicher werdenden Klima-„Chaos“ wird es für Investmentmanager schwierig, ESG als einen immer wichtigeren Grundsatz der treuhänderischen Pflicht zu ignorieren.

Der Nachdruck der Investoren im Hinblick auf ESG-Aspekte ist ebenfalls ein treibender Faktor. David Ironside, Fondsmanager Encore+ bei LaSalle Investment Management, bekräftigt, dass trotz der wirtschaftlichen Bedingungen gehandelt werden muss: „Unsere engagiertesten und sachkundigsten Anleger erkennen, dass Investitionen erforderlich sind, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die Immobilien veralten. Im Grunde läuft es auf eine Entscheidung für eine kurzfristige Erosion hinaus, um eine längerfristige, tiefer gehende Erosion zu vermeiden.“

Die Teilnehmer an den Roundtable-Gesprächen machten sich Gedanken über die Häufigkeit extremer Wetterereignisse: die schädlichen Hitzewellen in Teilen Europas im Sommer 2022, die rekordverdächtigen Regenmengen in Hongkong sowie eine Megadürre in den Vereinigten Staaten, die zu den trockensten zwei Jahrzehnten seit mindestens 1.200 Jahren geführt hat. Die Vermögenswerte werden auf der Ebene der Immobilien einer Reihe von Risiken ausgesetzt, darunter physische Schäden, die Unfähigkeit zur Gewinnung von Kapital durch Investoren oder Käufer, aber auch Mieter, sowie die Gefährdung der Erschwinglichkeit und der Verfügbarkeit von Versicherungen.

Jonathan Hannam, Mitbegründer und geschäftsführender Gesellschafter des in Australien ansässigen Unternehmens Taronga Ventures, das in technische Innovationen für die bebauten Umwelt investiert, stellt fest: „Es wird immer deutlicher, dass Nachhaltigkeit eine Rolle spielt, wenn es um eine Ausstiegsstrategie geht, die den Wert, die Fähigkeit, Investoren anzuziehen, und potenzielle Käufer beeinflusst. Wir sehen jetzt, dass globale institutionelle Investoren bereit sind, einen Aufschlag für grüne, saubere und vernetzte Gebäude zu zahlen, und gleichzeitig zeigen viele Mieter, dass sie ebenfalls bereit sind, eine höhere Miete zu zahlen, um mit dieser Art von Objekten assoziiert zu werden.“

Gleichzeitig führen die steigenden Energiekosten zu einem weiteren Anstieg der Kosten für Baumaterialien wie Stahl, Beton, Glas und Aluminium. Wie die Gesprächsteilnehmer am Runden Tisch einräumen, könnte die Energiekrise dazu beitragen, die Aufmerksamkeit auf Themen wie den Energieverbrauch bei der Materialherstellung zu lenken, der zum Gesamtenergieverbrauch eines Gebäudes über die gesamte Lebensdauer beiträgt. Dies könnte die Industrie insgesamt dazu ermutigen, sich mit Lösungen für nachhaltigere Materialien zu befassen.

Max Walmsley, Assistant Portfolio Manager bei LaSalle Investment Management, drückt dies folgendermaßen aus: „Es besteht ein moralisches Risiko. Sie müssen Ihre treuhänderische Verantwortung gegenüber den Anlegern und Ihr Bestreben, unsere Erde zu schützen, sorgfältig abwägen. Es gibt einen Optimalpunkt, an dem die Dekarbonisierung und die Wertschöpfung im Einklang stehen.“

Erfahren Sie mehr:

[*Emerging Trends in Real Estate® United States and Canada*](#)

[*Emerging Trends in Real Estate® Europe*](#)

2

Einbindung des Transitionsrisikos in Transaktionen und Bewertungen



Der Gedanke, dass Risiken eingepreist und gemindert werden müssen, setzt sich bei Gutachtern und Geldgebern immer mehr durch.“

—SCOTT DUNN

Chief Strategy Officer
AECOM Asia
Singapur

2

Einbindung des Transitionsrisikos in Transaktionen und Bewertungen



Transitionsrisiken sind unternehmensbezogene Risiken, die sich aus dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel hin zu einer kohlenstoffarmen und klimafreundlicheren Zukunft ergeben. Zu diesen Risiken können politische und regulatorische Risiken, technologische Risiken und Ressourcenrisiken, Marktrisiken, Reputationsrisiken und rechtliche Risiken gehören. In den kommenden Monaten müssen Immobilienunternehmen diesen Risiken mehr Aufmerksamkeit schenken und dem Beispiel derjenigen folgen, die ihnen bereits Priorität einräumen.

Die Roundtable-Teilnehmer wiesen darauf hin, dass derzeit intensiv an der Entwicklung von Plänen zur Minderung und zum Ausstieg aus den Transitionsrisiken gearbeitet wird. Bei den Gesprächen in Asien wurde als Beispiel die öffentliche Hand in Hongkong angeführt, die in Ausschreibungen für staatliche Einrichtungen nun Dekarbonisierungsstrategien fordert.

Gesetzliche Vorgaben werden die Branche weiterhin dazu drängen, sich mit dem Transitionsrisiko zu befassen. Entsprechende Transparenz wird sich in Transaktionen und Bewertungen niederschlagen. Die Arbeitsgruppe zur Klimaberichterstattung (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures; TCFD) bietet einen freiwilligen Rahmen für die Berichterstattung über klimabezogene Finanzrisiken, und Länder wie das Vereinigte Königreich haben damit begonnen, diesen Rahmen für bestimmte Sektoren der Wirtschaft verbindlich zu machen. Ende 2022 verabschiedete die Europäische Union die Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen, die Unternehmen zur Berichterstattung über ein breites Spektrum von ESG-Themen verpflichtet; diese Anforderung wird ab 2024 schrittweise in Kraft treten. In den USA wird die Börsenaufsichtsbehörde Securities and Exchange

Commission voraussichtlich Anfang 2023 ihren Vorschlag für eine verpflichtende TCFD-konforme Berichterstattung für in den USA börsennotierte Unternehmen fertigstellen, der dann schrittweise in Kraft treten wird.

Auch die Banken stehen unter einem zunehmenden regulatorischen Druck. Im November 2022 forderte die Europäische Zentralbank die Banken auf, die Bewertung klimabezogener Risiken zu verbessern und neue Ziele für die Einhaltung bis 2024 festzulegen. Die Versicherer verlangen unterdessen eine detailliertere Bewertung des physischen Risikos.

Zu den anderen zu berücksichtigenden Transitionsrisiken gehört die Frage, wie gut eine Anlage an die regulatorischen Anforderungen angepasst ist. Und Scope-3-Emissionen – das heißt die indirekten Emissionen, die in der Lieferkette eines berichtenden Unternehmens entstehen – werden zunehmend als entscheidender Faktor im Hinblick auf das Transitionsrisiko anerkannt. Im November 2022 beispielsweise beschloss das International Sustainability Standards Board einstimmig, dass Unternehmen Angaben zu folgenden Punkten machen müssen [Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen](#).

Wie das Transitionsrisiko eines Gebäudes zu bewerten ist und wie die Renditeerwartungen entsprechend angepasst werden können, wird 2023 ein wichtiges Thema sein. Die Tatsache, dass es derzeit keinen vorgegebenen Weg und keinen gemeinsamen Standard für die Einbeziehung dieses Risikos gibt, ist an sich schon ein Gesprächsthema; außerdem findet keine Offenlegung statt, wodurch der Fortschritt behindert wird. Es gibt zwei Lager: diejenigen, die informiert sind und ihre Hausaufgaben intern machen, und diejenigen, die kein entsprechendes Bewusstsein haben oder es noch nicht für wichtig halten. Bisher haben sich nur wenige in der Branche mit den Kosten der Dekarbonisierung befasst, und noch weniger haben entsprechende Maßnahmen ergriffen. Es wächst jedoch das Bewusstsein, dass die Dekarbonisierung ihren Preis hat und die betreffenden Risiken im Wert einer Anlage berücksichtigt werden müssen.

„C Change“ ist jedoch eine wichtige Initiative, die von ULI Europe ins Leben gerufen wurde, um sicherzustellen, dass die in der Branche Tätigen Zugang



zu praktischen Lösungen und Schulungen zur Dekarbonisierung haben. Im Oktober 2022 stellte ULI Europe diese Standardbewertungsmethode vor, um die Bewertung der Kosten des Transitionsrisikos transparenter und einheitlicher zu gestalten. Die Organisation drängt auf eine breite Anwendung der Methode, um das zu verhindern, was die Geschäftsführerin des ULI Europe, Lisette van Doorn, als „Kohlenstoffblase“ bei der Preisgestaltung von Immobilien bezeichnet. Die aktuellen Gebäudewerte seien „zu hoch“, weil sie größtenteils nicht im Verhältnis zu ihrem Dekarbonisierungsstatus bewertet würden.

Max Walmsley von LaSalle Investment Management stimmt dem zu: „Wir glauben, dass kohlenstoffbereinigte Erträge die Zukunft sind. Nehmen Sie dies in Ihr Underwriting-Modell auf.“

Ein Diskussionsrunden—Teilnehmer warf die Frage nach Ausstiegsstrategien auf, und zwar nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Verkäuflichkeit, sondern auch unter dem einfachen Gesichtspunkt, dass das Transitionsrisiko auf den nächsten Käufer übertragen wird ein Hinweis darauf, dass der moralische Imperativ im Zusammenhang mit der Klimakrise über die langfristigen Aussichten von Vermögenswerten gestellt wird.

Die Teilnehmer des Runden Tisches betonten, dass das Jahr 2050 gar nicht mehr so weit entfernt ist, da diejenigen, die ihre Immobilien relativ lange halten, die gleichen Eigentümer sein könnten, die zu diesem Zeitpunkt – oder kurz davor – verkaufen wollen. Mavis Ma, Programmanagerin für Asien bei Green Generation, weist jedoch darauf hin, dass auch Kurzzeitbesitzer vorausschauend planen müssen: „Bald wird es schwierig werden, wenn ein Eigentümer nicht über einen langfristigen Netto-Null-Geschäftsplan für potenzielle Käufer verfügt. Denn dieser Käufer wird das Gebäude wahrscheinlich schon zu dem Zeitpunkt übernehmen, zu dem umfassendere Netto-Null-Ziele erreicht werden müssen.“

Auf der Akquisitionsseite werden die Due-Diligence-Prozesse der Käufer immer ausgefeilter, wenn es darum geht, ESG-Informationen über eine potenzielle Anlage zu erhalten. Ben Myers, Vice President of Sustainability bei Boston Properties, erläutert den Umfang der Prozesse seiner Gesellschaft: „Bei der Due-Diligence-Prüfung von Akquisitionen achten wir auf Energy Star Portfolio Manager-Konten und die LEED-Zertifizierung. Und nun ist die

Einhaltung der ESG-Richtlinien relativ umfangreich, da innerhalb von zwei Wochen festgestellt werden muss, ob eine Anlage die lokalen Standards für die Gebäudeperformance erfüllt. Dazu gehören auch die physischen Risiken des Klimawandels, mit Hilfe von Szenario-Analysen und Instrumenten.“

In den für diesen Bericht durchgeführten Interviews wird eingeräumt, dass bedeutende Schritte unternommen werden müssen, um in der Anpassungsphase die Risiken auf der Asset-Ebene sowie die Möglichkeiten ihrer Minderung zu verstehen. Pamela Thomas, Geschäftsführerin für US-Immobilieninvestitionen bei CPP Investments, bestätigt dies und stellt fest: „Wir sehen ein Betriebs-, Bewertungs- und Ausstiegsrisiko in Verbindung mit unseren Nachhaltigkeitszielen. Wir entwickeln die Analysemöglichkeiten weiter, um sowohl physische Risiken als auch Transitionsrisiken einheitlich zu bewerten, die sowohl direkte Auswirkungen auf Vermögenswerte als auch indirekte Auswirkungen auf die Märkte, Systeme und Gesellschaften, mit denen die Vermögenswerte interagieren, umfassen werden. Das Verständnis des Klimarisikos für Vermögenswerte, einschließlich des Risikos der frühzeitigen wirtschaftlichen Überalterung, ist ein wichtiges Instrument für unser Immobilienteam.“

Die Teilnehmer begrüßen die Entwicklung von Technologie zur Unterstützung dieser Bewertungen, da zuverlässige Daten und Analysetools zur Unterstützung dieses Prozesses immer leichter zugänglich werden. Klimamodellierungsinstrumente beispielsweise unterliegen derzeit einem raschen Wandel in Bezug auf ihre Genauigkeit bei der Vorhersage bestimmter Wettermuster. In der Zwischenzeit gewinnen Gebäudebetriebssysteme auf Objekt- und Portfolioebene im Hinblick auf eine leichtere Ermittlung der richtigen Wege zur Dekarbonisierung an Bedeutung. Darüber hinaus setzen die Beitragenden auf die Erschließung des Potenzials der Modellierung mit künstlicher Intelligenz zur schnelleren Erfüllung der Netto-Null-Ziele in der Branche.

Es besteht jedoch die Hoffnung, dass die schlechten Marktbedingungen die Branche nicht davon abhalten werden, sich mit der Notwendigkeit der Bewertung und der Bewältigung des Transitionsrisikos zu befassen. Da die Kapitalwerte aufgrund höherer Finanzierungskosten sinken, warnen die Teilnehmer, dass der Zeitpunkt für Risikobewertungen für den Übergang ungünstig sein könnte.

Christina Chiu, Executive Vice President, Chief Operating Officer und Chief Financial Officer bei Empire State Realty Trust, beschreibt die Strategie des Unternehmens wie folgt: „Es gibt sowohl kurzfristige als auch langfristige klimabezogene Investitionen, die wir mit dem Ziel tätigen können, dass sich unsere Investitionen rentieren. Wir stützen uns auf unsere langjährige Führungsstärke und unser Engagement für die Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen in unseren Gebäuden.“

Erfahren Sie mehr:

[*C Change: Transition Risk Assessment Guidelines for Consultation*](#)

[*Embedding Sustainability in Real Estate Transactions*](#)



3

Nutzung der Stärke durch Kooperation



Bei der Rettung unserer Erde sollten wir nicht miteinander konkurrieren.“

—INGER KAMMERAAT

Managing Director
MVRDV
Rotterdam, Niederlande

3 Nutzung der Stärke durch Kooperation

Der Immobiliensektor allein kann den Klimawandel nicht ausreichend bekämpfen. Einzelne Vermögenswerte sind nur so widerstandsfähig wie ihre Gemeinschaften. Die Autoren des Berichts weisen darauf hin, dass es noch viel zu tun gibt, um Städte zu schützen, die einem Anstieg des Meeresspiegels, Stürmen, extremer Hitze und Überschwemmungen ausgesetzt sind, und dass die Bemühungen um Reduzierung und Anpassung auch im Jahr 2023 fortgesetzt werden müssen. Bei den Gesprächsrunden wurde angemerkt, dass Immobilienfachleute dazu beitragen müssen, dass der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft gerecht erfolgt und die ärmeren Gemeinschaften nicht zurückbleiben.

Eine Kooperation über die gesamte Wertschöpfungskette im Immobiliensektor hinweg ist wesentlich für die Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele. Diese Kooperation beinhaltet die Zusammenarbeit des Immobiliensektors mit Regierungen, Gesellschaftsmitgliedern, Mietern und den Wertschöpfungsketten. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die soziale Komponente des ESG-Bereichs – der Schutz der Gemeinschaften vor der Klimakrise – wirklich berücksichtigt wird.

Die Marktteilnehmer erkennen zunehmend den ganzheitlichen Ansatz als wichtige Triebkraft des Wandels, insbesondere in Bezug auf das „S“ in ESG. Dieser Ansatz ist die nächste Entwicklungsstufe bei der Verwaltung von Vermögenswerten.

Investoren sind sich bewusst, dass es angesichts der aktuellen Herausforderungen zu kurzfristig ist, in einer Stadt, in der der Großteil

des Gebäudebestands umfangreiche Investitionen zur Dekarbonisierung erfordert, ein einziges kohlenstoffreies Gebäude zu errichten. Die Befragten sprachen häufig über die Notwendigkeit, die Erfüllung der Netto-Null-Verpflichtungen auf städtischer Ebene durch Partnerschaften des öffentlichen und privaten Sektors über die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilien zu unterstützen.

In Minnesota beispielsweise arbeitet eine solche Partnerschaft an der Entwicklung eines 47 Hektar großen Geländes zu einem transitorientierten Netto-Null-Stadtteil, der auch einen Energieplan für den Bezirk umfasst. Das Projekt ist eines von sieben in der ersten „Net Zero Imperative“-Gruppe des ULI, einem Programm, das den öffentlichen und den privaten Sektor zusammenbringt, um lokale Herausforderungen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung anzugehen und Immobilieneigentümern (und anderen) Ideen und Strategien zur Beschleunigung der Reduzierung von Kohlenstoffemissionen zu vermitteln.

Lokale Behörden wie die Battery Park City Authority in New York untersuchen die gemeinsamen Vorteile für einzelne Liegenschaften durch ein Fernwärmesystem, gemeinsame Energiebeschaffung usw.

Bei einer solchen Kooperation, so wurde bei den Gesprächen verdeutlicht, sollte die Branche die Notwendigkeit berücksichtigen, umfassende Verhaltensänderungen herbeizuführen – in einem Umfang, der den Maßnahmen während der COVID-19-Pandemie entspricht –, um den CO₂-Fußabdruck in den Stadtvierteln und Städten auf sinnvolle Art und Weise zu verringern.



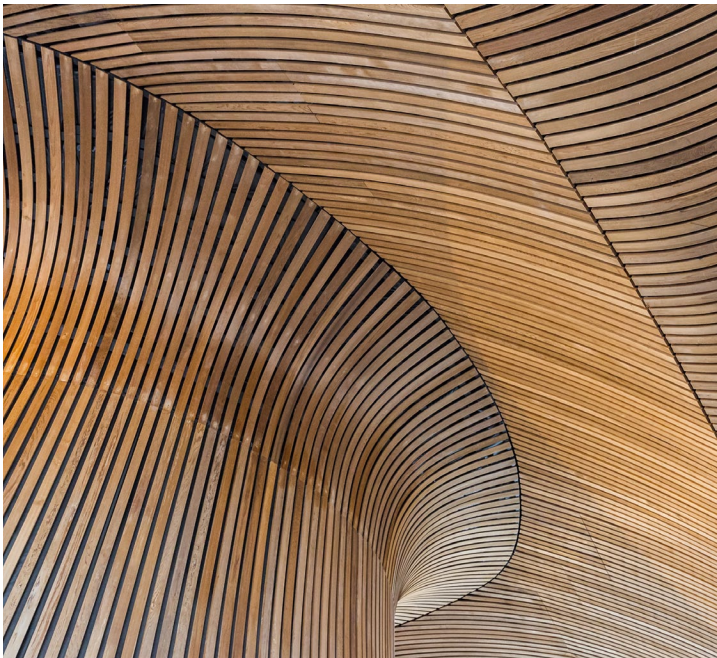
In Europa erteilen viele Stadtverwaltungen, darunter die in London und Brüssel, keine Genehmigung für einen Neubau, bevor nicht alle Möglichkeiten der Wiederverwendung, Renovierung und Umnutzung ausgeschöpft sind. In den Diskussionen am Runden Tisch in den USA sprachen die Teilnehmer über soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit als aufkommendes Thema und forderten die Branche auf, über die Umnutzung insbesondere leer stehender Gebäude nachzudenken, damit die umliegenden Gemeinschaften besser versorgt werden können, anstatt neu

zu bauen. „Wir brauchen ein grundlegendes Umdenken bei der Verwaltung und Nutzung leer stehender oder veralteter Gebäude“, forderte David Cropper, ein Bauunternehmer und Investor in der San Francisco Bay Area und Vorsitzender des ULI Sustainable Development Council. Cropper sagte auch, dass dies ein Thema für 2023 und darüber hinaus sein würde.

Die Teilnehmer berichteten, dass sich das Thema abzeichnet, die Gebäudenutzung als eine Lösung für die Nachhaltigkeit in der bebauten Umwelt zu betrachten. Ein Teil dieser Vision besteht darin zu untersuchen, wie vorhandene Einrichtungen gemeinsam genutzt werden können, also auf den Bau zusätzlicher Einrichtungen verzichtet werden kann, und Räumlichkeiten optimiert werden können, um lebendigere Orte zu schaffen. Die Entwickler diversifizieren das Angebot und die Einrichtungen in einem bestimmten Gebiet und behalten gleichzeitig die Möglichkeit, die Räume an die sich ändernden Bedürfnisse anzupassen.

Eine weitere Möglichkeit, wie die Eigentümer von Immobilien zur Verbesserung der Nachhaltigkeit in den Gemeinden beitragen können, besteht darin, über die Grenzen ihrer eigenen Gebäude hinauszugehen und zu untersuchen, wie sie mit den Gemeinden zusammenarbeiten können, um die Nahrungsmittel- und Energiesicherheit zu unterstützen. Ein Beispiel ist das [Bürogebäude „aer“ von Hines](#) im Münchner Stadtteil Neuperlach, wo ein durch Umwidmung leer stehendes Gebäude zu einem Interims-Gemeindezentrum wurde, das eine Gemeinschaftsküche umfasst, in der täglich bis zu 10.000 Mahlzeiten ausgegeben werden können (unter Verwendung von Lebensmitteln, die kurz vor dem Verfallsdatum standen).

Gesunde Gebäude, bei denen das Wohlbefinden der Mieter im Mittelpunkt steht, werden zu einem integralen Bestandteil des ganzheitlichen Ansatzes für nachhaltige Gebäude. Bezug nehmend auf die Verwendung von [Zertifizierungen für gesundes Bauen](#) fasst Stephen Lawler, Direktor



für Einzelhandelsentwicklung bei Value Retail Management, wie folgt zusammen: „Wenn man das tut, bezieht man alle mit ein. Man bringt die Mieter an den Tisch. Am Ende hat man ein optimales Ergebnis und schafft ein großes Verständnis bei allen am Prozess Beteiligten.“

„Wie schaffen wir Orte, die eine echte Verbindung zu Gemeinschaften haben und Zusammenhalt schaffen?“, fragte Juli Polanco, Co-Vorsitzende und Mitglied des Lenkungsausschusses des Climate Heritage Network. Polanco fügte hinzu, dass die Zusammenarbeit mit Partnern außerhalb des Immobiliensektors, die dabei helfen können, die Konzepte und Strategien von Entwicklern verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen zu vermitteln, ein wichtiger Schritt ist, um derartige Lösungen zu finden.

Julie Hiromoto, Direktorin und unternehmensweite Leiterin für Integration bei HKS Inc., stimmt dem zu und geht noch weiter. Sie stellte den ganzheitlichen Ansatz in den Kontext der Verantwortung von Immobilienunternehmen für ökologische und soziale Gerechtigkeit und argumentierte, dass mehr getan werden müsse, um die Auswirkungen des Klimawandels auf die ärmsten Menschen in der Gesellschaft abzumildern.

„Wir brauchen alle, um unser gemeinsames Ziel zu erreichen, nicht nur die Innovatoren und Spitzenreiter“, so Hiromoto. „Unsere unterversorgten und marginalisierten Bevölkerungsgruppen sind weniger gut über die Risiken [der Klimakrise] für ihre Familien und über die Anreize informiert, die zur Verfügung stehen, um Anpassungs- und Resilienzstrategien zugänglicher zu machen, und dann sind da noch die systemischen Probleme aufgrund von Misstrauen.“

Die Zusammenarbeit mit den Bewohnern bei der Verhaltensänderung ist nicht nur eine Möglichkeit für die Eigentümer, das Transitionsrisiko zu senken, sondern auch eine Möglichkeit, ihnen zu helfen, ihre eigenen ESG-Ziele zu erreichen. Die Teilnehmer stimmten zu, dass Immobilieneigentümer ihre Mieter darüber aufklären müssen, wie sie den CO₂-Fußabdruck im Betrieb verringern können. Sie räumten jedoch auch ein, dass es oft einer Unterstützung bedarf, um die Innovationen in einer Anlage zu erklären. So berichteten einige Teilnehmer, dass Käufer von Wohnimmobilien oft (noch) nicht wissen, welchen ökologischen Wert ein vollelektrisches Gebäude hat. Ein positives Ergebnis des rapiden Anstiegs der Energiekosten ist vielleicht, dass er ein Katalysator für die Zusammenarbeit zwischen Mietern und Vermietern ist, um den Betrieb von Gebäuden effizienter zu gestalten und den Energieverbrauch zu senken.

Ein weiteres wichtiges Thema ist, dass einige Immobilienunternehmen an der Nachhaltigkeit ihrer Lieferketten arbeiten, um eine umfassendere Dekarbonisierung zu unterstützen. Die Auftraggeber sind sehr daran interessiert, kohlenstoffarme Materialien wie z. B. Massivholz zu beschaffen, und erwarten von den Unternehmen, dass sie Informationen über den gebundenen Kohlenstoff bereitstellen. Große Hersteller beginnen beispielsweise damit, durch die Umweltzertifizierung von Produkten die Kohlenstoffmengen anzugeben.

Das Interesse an enthaltenem Kohlenstoff ist noch neu, und deshalb beginnen die Investoren über die Möglichkeit einer Messung nachzudenken – auch wenn das Verständnis der Vorgehensweise und der Produktdaten sowie die Verfügbarkeit der Instrumente für eine ordnungsgemäße Analyse noch in weiter Ferne liegen.

Erfahren Sie mehr:

[*Social Spaces, Resilient Communities: Social Infrastructure as a Climate Strategy for Real Estate*](#)

[*Social Impact: Investing with Purpose to Protect and Enhance Returns*](#)

[*ULI Net Zero Imperative*](#)

[*Embodied Carbon in Building Materials for Real Estate*](#)

[*Tenant Energy Optimization Program*](#)

An aerial photograph showing a flooded area with several houses and trees. The water is a deep blue-green color, and the trees are mostly green, though some are bare. The houses are partially submerged, with some showing their roofs and upper floors. A large white house is prominent on the right side. In the center, there is a smaller, light-colored house. The overall scene depicts a significant flooding event.

4

Bewältigung der weltweiten Herausforderungen durch Flutkatastrophen



Ich möchte die Menschen daran erinnern, dass wir eine Menge tun müssen, um sicherzustellen, dass Orte wie Hongkong nicht ertrinken.“

—MARGARET BROOKE

Chief Executive Officer
Professional Property Services Group
SVR Hongkong, China

4

Bewältigung der weltweiten Herausforderungen durch Flutkatastrophen



Das Verständnis des Hochwasserrisikos und der Schutz von Vermögenswerten vor Überschwemmungen werden im Jahr 2023 ein zentrales Thema sein.

Während der Anstieg des Meeresspiegels und Sturmfluten die Küstengebiete bedrohen werden, erhöht die globale Erwärmung vielerorts auch die Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen – selbst für Gemeinschaften im Landesinneren. Die katastrophalen und tödlichen Überschwemmungen in Pakistan, in Dallas, Texas und New York City in den Vereinigten Staaten sowie in Teilen Westeuropas sind nur einige Beispiele aus jüngster Zeit für die verheerenden Auswirkungen von Hochwasser auf Menschen und Eigentum. Solche Ereignisse werden immer regelmäßiger und alltäglicher, und infolgedessen erkennen die Marktteilnehmer, dass die Reparaturkosten für Überschwemmungsschäden an Gebäuden oder die Minderung des Hochwasserrisikos nicht ignoriert werden können.

Die Teilnehmer berichten, dass in der Branche selbst mehr Fähigkeiten und Daten benötigt werden, um solche Risiken zu analysieren und zu quantifizieren. Eine der wichtigsten Aufgaben der Immobilienbranche für die unmittelbare Zukunft besteht darin, die lokalen und nationalen Behörden zu ermutigen, detaillierte und vorausschauende Informationen über das Hochwasserrisiko zu erstellen und bereitzustellen und die bestehenden Hochwasserkarten zu aktualisieren. Solche Daten sind für das Verständnis des Risikos für die Vermögenswerte und den Markt von entscheidender Bedeutung. Anhand dieser Daten können Investoren jährliche Überprüfungen ihrer Hochwasserrisikobewertungen vornehmen und planen, die Hochwasserresistenz ihrer Immobilienportfolios bei Bedarf

zu verbessern. Investoren können bei neuen Investitionen, die ein hohes Hochwasserrisiko aufweisen, auch eine erweiterte Due-Diligence-Prüfung durchführen.

Viele Investoren ergreifen bereits solche Maßnahmen. Wie Elsa Monteiro von Sonae Sierra erläuterte, prüft ihr Unternehmen jede Anlage auf ihre Anfälligkeit für Überschwemmungsrisiken (neben anderen physischen Risiken), damit Maßnahmen zur Risikominderung ergriffen werden können.

Stan Bertram, Associate Director of ESG bei PGGM, merkt an, dass Unternehmen nicht mehr nur das physische Klimarisiko einer Anlage messen, sondern auch die Maßnahmen zur Eindämmung solcher Gefahren, um vom „Brutto- zum Netto-“ zu gelangen. Dazu gehören auch Überlegungen zur lokalen Politik und zu staatlichen Maßnahmen zur Minderung dieses Risikos.

Staatliche Maßnahmen – bzw. deren Ausbleiben – zur Minderung des Hochwasserrisikos können ein entscheidender Faktor für Investitionen sein. Dementsprechend investieren lokale Behörden auf der ganzen Welt in naturnahe Lösungen wie eine grüne Infrastruktur, um die Auswirkungen von Überschwemmungen abzumildern und den Stadtbewohnern einen bedeutenden Zusatznutzen zu bieten. Städtische Hochwasserschutzprojekte, wie sie beispielsweise in New York City, Dakar, Kopenhagen, Singapur und in China durchgeführt werden, werden als mögliche Lösung im Kampf gegen Überschwemmungen erprobt und getestet. Die Teilnehmer stellen jedoch fest, dass noch mehr getan werden muss.



Elsa Monteiro von Sonae Sierra betonte, dass eine stärkere Zusammenarbeit mit Infrastrukturunternehmen und Kommunen erforderlich ist, um Lücken zu schließen z. B. bei der Anpassung der Abwassersysteme an die großen Wassermengen.

Die Teilnehmer am Runden Tisch in der Küstenstadt Hongkong sind sich des steigenden Wasserspiegels bewusst, da lokale Klimagruppen von der Regierung Investitionen in Programme zum Schutz vor Überschwemmungen fordern. Wie Margaret Brooke, CEO der Professional Property Services Group, sagte: „Ich möchte die Menschen daran erinnern, dass wir viel tun müssen, damit Orte wie Hongkong nicht untergehen, denn wir liegen nicht sehr weit über dem Meeresspiegel.“

Erfahren Sie mehr:

[Harvesting the Value of Water: Stormwater, Green Infrastructure, and Real Estate](#)

[Nature Positive and Net Zero](#)

[Cloudburst infrastructure lookbook](#)

[How to Choose, Use, and Better Understand Climate-Risk Analytics](#)

[Climate Risk and Real Estate Investment](#)

[Water Wise: Strategies for Drought-Resilient Development](#)

[Mitigating Climate Risk Impact to Real Estate Value in the Greater Bay Area](#)



5

Umgang mit regulatorischen Einflüssen



Es ist an der Zeit, das Ziel festzulegen und dann Maßnahmen zu ergreifen. Es geht darum, den richtigen Indikator zu wählen und sich eingehend damit zu beschäftigen.“

—JI WON DAUNIS

Manager of Portfolio Risk and Risk Management
Allianz Real Estate West Europe
Paris, Frankreich

5

Umgang mit regulatorischen Einflüssen



Die Branche hat immer noch mit einer Vielzahl von Vorschriften und politischen Maßnahmen zu kämpfen, die den Fortschritt behindern können. Aber auf einheitliche Bestimmungen zu warten, ist keine Option.

Die Sachlage wird dadurch erschwert, dass die Behörden auf verschiedenen Ebenen innerhalb der Märkte und marktübergreifend zunehmend auf Nachhaltigkeit achten. Peter Cosmetatos, CEO von CREFC Europe, einem Fachverband für Immobilienkreditgeber, erklärte: „Die ESG-Strategie muss wirtschaftlich begründet werden. Es ist schwer, [diese] Begründung zu liefern, wenn in der Regulierung und ihren künftigen Entwicklungen keine klaren Compliance-Anforderungen für Gebäude festgelegt sind, aus denen Bewertungen abgeleitet werden können.“

Ji Won Daunis, Manager Portfoliorisiko und Risikomanagement für Westeuropa bei Allianz Real Estate, wies auf Folgendes hin: „Ich sehe zahlreiche Kennzeichnungen, die sich auf Nachhaltigkeitsaspekte beziehen, und das sorgt für viel Verwirrung unter den Marktteilnehmern. Für uns geht es darum, den CO₂-Fußabdruck zu verringern. Wir haben uns das kurzfristige Ziel gesetzt, unseren CO₂-Fußabdruck bis 2025 um 25 % zu verringern und bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. So bewerten wir beispielsweise die Kohlenstoffemissionen anhand des CRREM GHG- [Carbon Risk Real Estate Monitor Treibhausgas-] Ziels von 1,5 Grad Celsius. Es ist an der Zeit, die effektive Ziele festzulegen und einen strukturierten

Rahmen zur Performance-Messung zu schaffen, um das Portfolio zu bewerten und zu optimieren und Partner und Mieter einzubinden, um etwas zu bewirken

Eine Sorge bei all dem ist jedoch, dass die Regulierungsbehörden trotz der Unübersichtlichkeit anscheinend immer strengere Umweltdeklarationen erzwingen wollen. Die Regulierungsbehörden - von der britischen Financial Conduct Authority bis zur US-amerikanischen Securities and Exchange Commission - gehen hart gegen Unternehmen vor, die sich mit „Greenwashing“-Behauptungen schmücken. Die Immobilienbranche in Europa ist jedoch besorgt darüber, dass die derzeitigen Anforderungen in Rahmenregelungen (wie z. B. die Taxonomie der EU) nicht unbedingt für die meisten Immobilienunternehmen geeignet sind.

Trotz der Dringlichkeit, den Gebäudebestand zu optimieren, hat eine solche Politik beispielsweise die unbeabsichtigte Folge, dass Kapital in Anlagen mit den höchsten Umweltstandards fließen wird – in Netto-Null-Neubauten. Darüber hinaus steigt der Marktdruck seitens der US-Regierung aufgrund der neuen Vorschrift, dass Lieferanten Klimarisiko- und Belastbarkeitsdaten offenlegen müssen, um die Lieferketten der Regierung vor klimabedingten finanziellen Risiken zu schützen.



Neben den Berichtspflichten auf Unternehmensebene erlassen die Regierungen auch Leistungsanforderungen auf der Ebene der Betriebsgebäude. Die EPC-Vorschriften der Europäischen Union, die von Land zu Land unterschiedlich sind, schreiben bestimmte Energieklassen für die Vermietung eines Gebäudes vor; in den USA sehen die Normen für die Gebäudeperformance in den einzelnen Gemeinden des Landes Geldbußen und andere Strafen für die Nichteinhaltung bestimmter Schwellenwerte für die Energie- oder Kohlenstoffleistung von Gebäuden vor.

In Anbetracht der Fülle an politischen Maßnahmen ist es vielleicht keine Überraschung, dass Teilnehmer berichten, dass die Verfolgung der Vorschriften im Bereich der Nachhaltigkeit einen enormen Personalaufwand bedeutet, und Teilnehmer merken an, dass sie Mitarbeiter einstellen, die sich ausschließlich mit diesem Thema befassen, und auch weitere eingestellt werden, die die Verfahren in verschiedenen Ländern verfolgen.

in den USA stellten die Gesprächsteilnehmer fest, dass das Thema Nachhaltigkeit auf lokaler Ebene stark vorangetrieben wird, unter anderem durch Anreize zur Verbesserung der Attraktivität von Neubauten und Modernisierungen. In Asien wurde in den Beiträgen die zunehmende Anerkennung der Nachhaltigkeit im öffentlichen Sektor erwähnt, da bei der Bewerbung um wichtige staatliche Grundstücke die Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen muss, um den Zuschlag zu erhalten.

Ebenfalls in Asien versucht die Regierung von Hongkong, sich als Emittent grüner Anleihen zu positionieren, die von der Öffentlichkeit gut angenommen wurden. Das „Government Green Bond“-Programm ist eine Initiative zur Förderung der Entwicklung grüner Finanzprodukte, deren Erlöse zur Finanzierung von staatlichen Projekten mit ökologischem Nutzen verwendet werden. Ein Teil des Kapitals wird zur Finanzierung von umweltfreundlichen Gebäuden und Energieeffizienzprojekten eingesetzt, da Hongkong auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft umstellt.

Während der Gesprächsrunde in den USA war die Umweltgerechtigkeit als integraler Bestandteil der Nachhaltigkeit ein Diskussionspunkt, und es wurde auf die Einrichtung des [White House Environmental Justice Advisory Council](#) der Biden-Regierung verwiesen (das erste Gremium dieser Art überhaupt) Ziel des Gremiums ist es, zu verdeutlichen, wie bestimmte Gemeinden in den USA die Hauptlast des Klimawandels tragen, wobei die nachhaltige Infrastruktur in der bebauten Umwelt einer der Schwerpunkte dieses Gremiums ist. Dieser Bereich wird im Rahmen der Nachhaltigkeit und der bebauten Umwelt weiter an Bedeutung gewinnen, wobei die Immobilienwirtschaft Teil der Lösung sein wird.

Erfahren Sie mehr:

[*Decarbonizing the Built Environment: 10 Principles for Climate Mitigation Policies*](#)

[*Environmental Justice and Real Estate*](#)

Fazit

Charlotte Jacques, Leiterin der Abteilung für nachhaltige Immobilien und Impact Investment bei Schroders, sagte bei der europäischen Gesprächsrunde: „Es gibt so viele Dinge, die so viele Menschen tun müssen. Wie können wir dies in großem Umfang erreichen und wie können wir mobilisieren? Es muss eine Vielzahl an Fähigkeiten entwickelt werden und das Verhalten muss sich grundlegend ändern. Wie vermitteln Sie all dies, damit die Menschen ihre Rolle und ihre Verantwortung verstehen? Wie können wir mit einem Gebäude die richtigen Leute ansprechen, und wie können wir das auf alle Gebäude übertragen?“

Die Vorreiter in diesem Bereich sind sich darüber im Klaren, dass praktikable Lösungen zwar dringend erforderlich sind, das Gleiche gilt aber auch für die Zusammenarbeit. Niemand profitiert vom Wettbewerb in diesem Bereich. Vorbei sind die Zeiten, in denen es reichte, ein grünes Zertifikat an ein Gebäude zu hängen und einfach weiterzumachen. Ein einziges Netto-Null-Gebäude inmitten einer Stadt voller umweltverschmutzender Gebäude wird weder die Grundlage für florierende Städte bilden noch die Dekarbonisierung vorantreiben.

Auf dem Weg in das Jahr 2023 ist Nachhaltigkeit ein kollektives Thema, wie Jacques' Anmerkungen zeigen - sei es auf der Ebene der Mieter/Vermieter, der Lieferkette, der Gemeinde oder der Stadt. Es ist dieser Ansatz, der vielleicht am besten zeigt, wie die erfahrensten und innovativsten Immobilienunternehmen mit den Herausforderungen der Nachhaltigkeit umgehen. Es gibt eine zunehmende Konvergenz der Elemente „E“ und „S“ aus ESG auf dem Markt, was teilweise auf die Belastung durch höhere Energiepreise zurückzuführen ist, von denen einkommensschwächere Gemeinschaften unverhältnismäßig stark

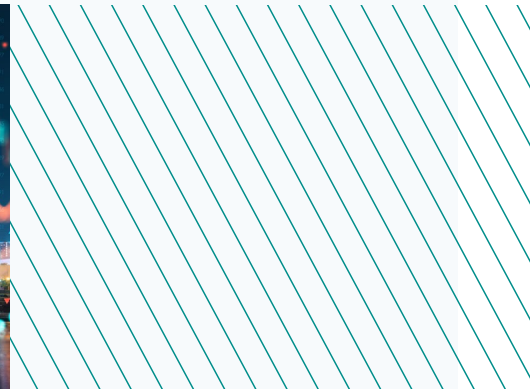
betroffen sind, sowie auf die Notwendigkeit, alle Vermögenswerte unabhängig von ihrem Wert zu dekarbonisieren.

In den kommenden Monaten wird es entscheidend sein, dieses wachsende Engagement eines gemeinsamen Agierens aufrechtzuerhalten, da der finanzielle Druck Unternehmen dazu veranlassen könnte, ihren Blick nach innen zu richten und alles andere zu vernachlässigen - insbesondere den (wohl) langfristigen Ausblick, denn es kann eine Weile dauern, bis sich die Vorteile von Umweltinvestitionen auszahlen.

Gleichzeitig müssen sich Immobilienunternehmen 2023 mehr und detailliertere Einblicke in die Risiken ihrer eigenen Vermögenswerte verschaffen. Derzeit haben nur einige wenige Marktteilnehmer begonnen, die Kosten der Dekarbonisierung zu berücksichtigen. Das Problem besteht darin, dass sich die Dekarbonisierungsaktivitäten hauptsächlich auf hochwertige Anlagen konzentrieren, die sich im Besitz der finanziell am besten ausgestatteten Unternehmen befinden, und zwar vorwiegend an höherwertigen Standorten - in erstklassigen Bürogebäuden und hochwertigen Wohngebäuden, wo das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Sanierung geringer ist. Was geschieht mit dem Rest?

Um die Transitionsrisiken als Wettbewerbsvorteil für den Markt zu beseitigen, müssen Wissen und Informationen darüber ausgetauscht werden, wie die Kosten für die Anhebung der Standards berücksichtigt werden können, damit alle Eigentümer, Kreditgeber und Gutachter einen Rahmen zu schaffen können, in dem der Wert eines Gebäudes aus Sicht der Kohlenstoffreduzierung betrachtet wird.





**Urban Land
Institute**



Ferguson Partners

Urban Land Institute
2001 L Street, NW
Suite 200
Washington, DC 20036-4948
uli.org