



Rendite-Risiko-ESG: Wo steht die Branche?

Umfrage 2021

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Mai 2021

spätestens mit Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung als erstem Teil des ESG-Ansatzes hat das Thema Nachhaltigkeit auch in der Breite der Branche für spürbare Bewegung gesorgt. Während die grundsätzliche Zielrichtung vorgegeben ist, mangelt es für die Umsetzung an konkreten Vorgaben, und die Branche scheint aktuell noch stark in der Findungsphase und auf sich gestellt.

Wie reagieren die Immobilien-Investmentmärkte auf die neuen Regelungen? Das wollten wir mit der vorliegenden ESG-Studie herausfinden und freuen uns über die rege Beteiligung an unserer Umfrage, deren Ergebnisse wir Ihnen heute präsentieren.

Insgesamt steht nach den vorliegenden Ergebnissen unsere Branche in vielen Aspekten noch am Anfang der konkreten Implementierung von ESG-Kriterien. Aktuell scheinen sich die Player im Bereich des Objektankaufs bereits vermehrt auf Nachhaltigkeitsaspekte einzustellen. Verhältnismäßig ungeklärt stellt sich aktuell die Situation rund um Bestandsimmobilien dar: Während ein Teil der Investoren keine Adaption im Bestand vornimmt, planen andere sogar den Abverkauf nicht konformer Objekte.

Spannend wird die Frage werden, inwieweit ESG-Anforderungen sich auf die Preise im Investmentmarkt auswirken werden. Unsere befragten Investoren haben hier eine klare Erwartung, dass Preise für ältere Objekte durch Nachfragerückgang fallen werden. Ob dies vor dem Hintergrund der allgemeinen Angebotsknappheit spürbar wird, werden die kommenden Monate und Jahre zeigen.

Alle Details unserer Auswertung finden Sie in diesem Dokument. Wir wünschen Ihnen ein erkenntnisreiches Lesen und freuen uns über einen interessanten Austausch mit Ihnen!

Ihre



Kai Wolfram



John Kamphorst



KAI WOLFRAM

Geschäftsführender Gesellschafter

+49 69 7191269-10

kai.wolfram@engelvoelkers.com



JOHN KAMPHORST

Mitglied der Geschäftsleitung

+49 30 20346-1177

john.kamphorst@engelvoelkers.com

Inhalt

SEITE

04

Executive Summary

SEITE

05

Auswertung

SEITE

14

Methodik

SEITE

16

Engel & Völkers
Investment Consulting

Executive Summary

// BRANCHE STEHT NOCH AM ANFANG

Nicht zuletzt auch wegen des erhöhten Drucks durch Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung hat das Thema ESG die Branche erreicht und rund drei Viertel der Befragten beschäftigen sich aktiv mit der Vorbereitung und Implementierung von ESG-Kriterien. Zugleich sind viele der Unternehmen noch nicht im Regelbetrieb angekommen, sodass bis zur vollen Implementierung noch einige Zeit vergehen dürfte.

// ÄLTERE OBJEKTE VERLIEREN IN DER INVESTORENGUNST

Die kurzfristige Reaktion der Player in Bezug auf ihren Immobilienbestand ist im Bereich des Ankaufs zu finden: Viele Unternehmen haben bereits Nachhaltigkeitsaspekte und ESG-Ratings in ihren Ankaufsprofilen verankert, sodass insbesondere die älteren Objekte, die nicht ESG-konform sind, in der institutionellen Investorengunst deutlich verlieren dürften. Der Großteil der Investoren erwartet Preisrückgänge bei nicht ESG-konformen Objekten.

// BESTANDSOBJEKTE ALS HERAUSFORDERUNGEN

Herausfordernder als im Ankauf stellt sich die Situation im Management von Bestandsobjekten dar. Während rund die Hälfte der Befragten noch keine Bestandsveränderungen aufgrund des ESG-Ansatzes planen, erwägt die andere Hälfte eine Optimierung/Nachzertifizierung oder gar einen Abverkauf von nicht ESG-konformen Immobilien.

„Nachträglich nachhaltig: Die Immobilienwirtschaft holt beim Thema ESG auf.“



„Der Markt wird es richten: Der ESG-Ansatz wird verschärfen – erste Reaktionen von Bestandhaltern sind erkennbar. Es wird zu Preisreaktionen bei älteren Beständen kommen, die einen umfangreichen Ertüchtigungsbedarf haben.“

KAI WOLFRAM

// AUSWERTUNG

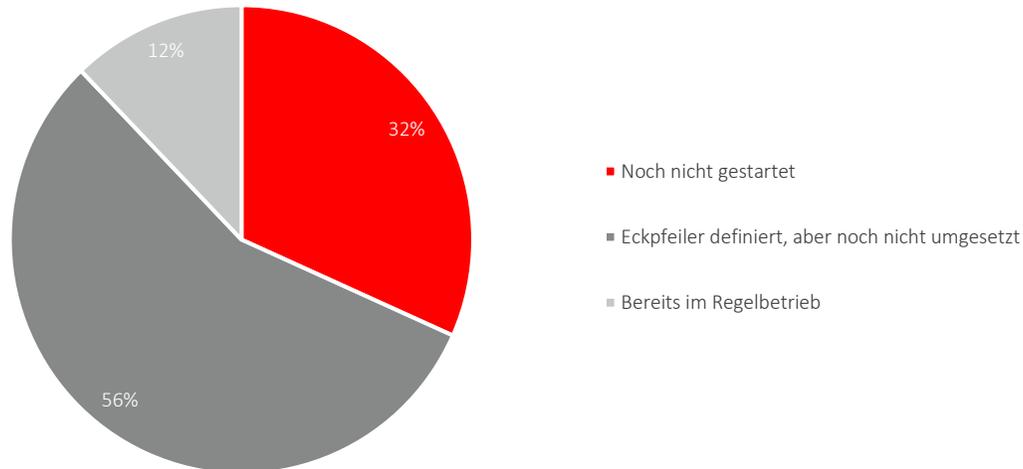
Auswertung

Methodik

Wie weit sind ESG-Kriterien implementiert?

FRAGE 1

Wie weit fortgeschritten ist Ihr Unternehmen bei der Implementierung von ESG?



Lediglich **jeder zehnte Befragte** gab an, das ESG bereits implementiert zu haben und **im Regelbetrieb anzuwenden**.

Deutlich **mehr als die Hälfte** der Befragten gaben an, zwar die grundlegenden **strategischen Festlegungen** zum Thema ESG bereits **getroffen zu haben**, diese jedoch **noch nicht im Regelbetrieb anzuwenden**.

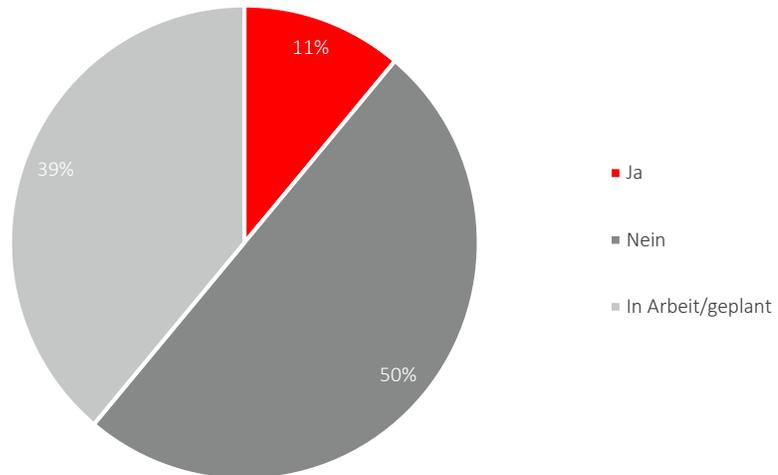
Knapp **ein Drittel** der Befragten hat **sich noch nicht mit dem Thema befasst**.

Damit wird die Branche nach der deutlich höheren Priorisierung des Themas ESG noch ein Stück weit gehen müssen.

Wurde bereits eine GAP-Analyse erstellt?

FRAGE 2

Haben Sie eine „Betroffenheitsanalyse“ (GAP-Analyse) zu den Anforderungen von ESG für Ihre Bestände erstellt?



Die **Hälfte der Befragten** hat noch **keinen** konkreten Abgleich der Anforderungen mit den internen Prozessen (**Gap-Analyse**) durchgeführt.

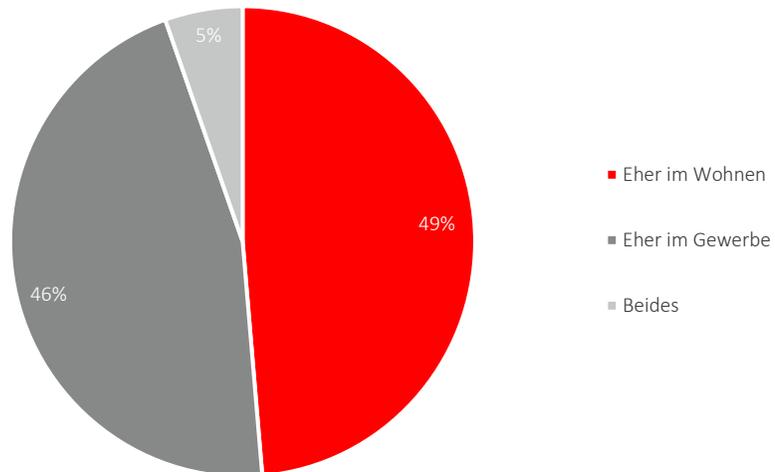
11% der Befragten haben diese bereits **durchgeführt**; weitere **39%** **arbeiten daran**.

Welche Assetklasse ist am stärksten tangiert?

FRAGE 3

In welcher Assetklasse sehen Sie die größeren Herausforderungen in Bezug auf die Implementierung von ESG?

(Bei dieser Frage waren Mehrfachantworten möglich)



Die befragten Investoren sind sich verhältnismäßig uneinig darüber, welche Assetklasse am stärksten von ESG-Anforderungen tangiert ist:

Ein **minimal größerer Anteil** der Befragten gibt an, er rechne mit den **größten Herausforderungen** im Bereich der **Wohnnutzung**. Hierbei dürften insbesondere Themen wie **soziale Aspekte** in der Mieterschaft eine größere Rolle spielen.

Demgegenüber dürften in **gewerblichen Segment** die Herausforderungen eher im Bereich **Environment** liegen, da diese Vorgaben im Wohnungsbau in der Vergangenheit bereits länger eine Rolle spielen und hier im Gewerbeimmobiliensegment ein gewisser Nachholbedarf besteht.

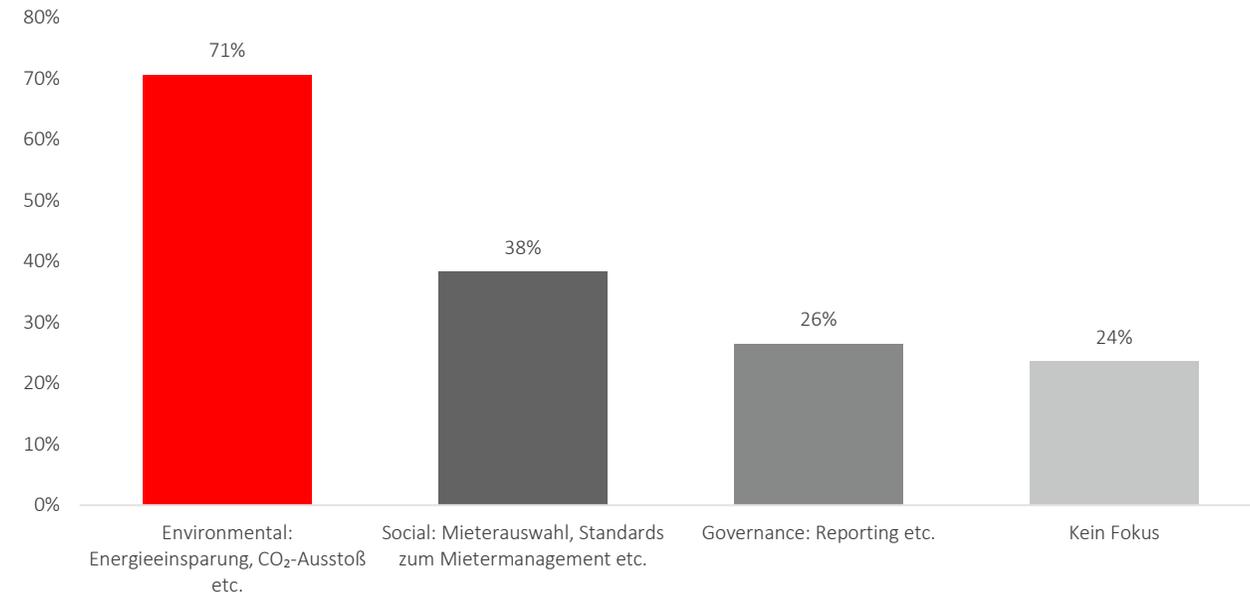
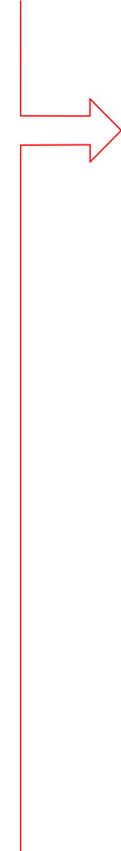
Ein Anteil von **6%** ist der Ansicht, dass beide Assetklassen **in gleichem Maße** durch ESG beeinflusst sind.

Welchen Fokus legen Sie bei der Implementierung von ESG?

FRAGE 4

Legen Sie bei der Implementierung von ESG einen bestimmten Fokus? Falls ja, auf welchen Bereich des ESG?

(Bei dieser Frage waren Mehrfachantworten möglich)



„E“ wie **Environmental**: Die in jeder aktuellen Debatte anwesende Frage nach Umwelt und Nachhaltigkeit hat auch bei den Befragten mit **71%** den größten Stellenwert. Hier spielt das Image eine ebenso wichtige Rolle wie die Kostenvorteile, die nach einem initial meist höheren Investment durch Energie- und Emissionseinsparung erzielt werden.

„S“ wie **Social**: Erwartungsgemäß sind auch soziale Aspekte für immerhin **knapp 40%** von zentraler Bedeutung bei der Implementierung nachhaltiger Investmentaktivitäten. Auch hier lassen sich messbar, mittel- bis langfristig Risiko-Nutzen-Verhältnisse optimieren.

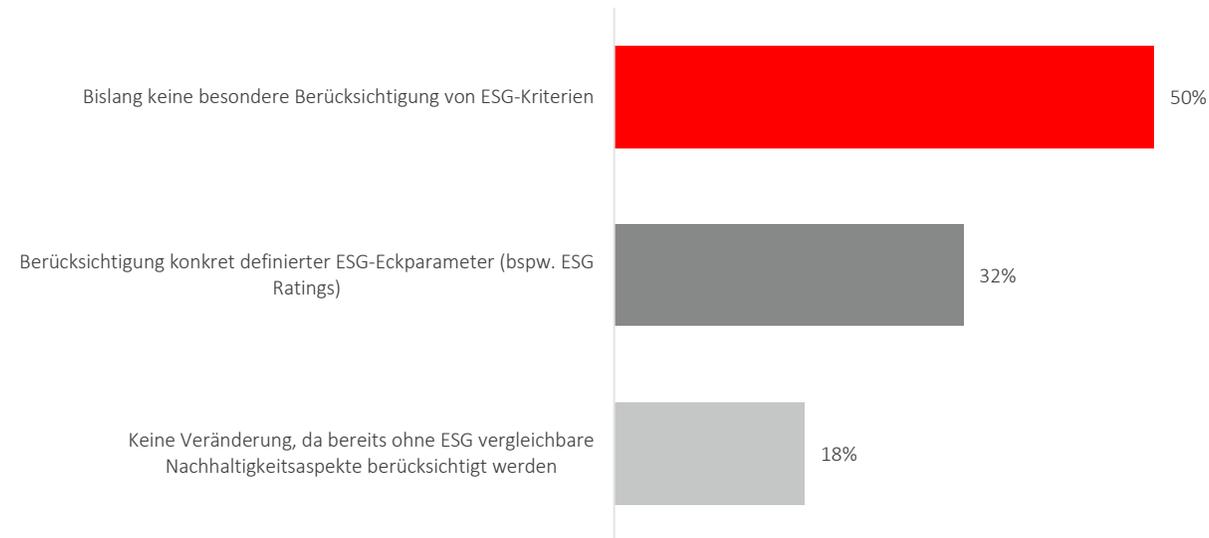
„G“ wie **Governance**: Der oft unscharf definierte Begriff der „Steuerung und Regelung“ wird von nur **wenigen Investoren** und Eigentümern in den Fokus gerückt.

Knapp **ein Viertel** der Befragten gab an, sich **nicht** auf einen bestimmten Bereich **konzentrieren zu wollen**.

Wie finden ESG bei Ihren Transaktionen Berücksichtigung?

FRAGE 5

Wie stellen Sie sich im Transaktionsbereich in Sachen ESG auf?



Insgesamt **50% der Befragten** geben an, zukünftig konkrete ESG-bezogene Eckparameter **im Rahmen des Ankaufs** von Immobilien zu **berücksichtigen**.

18% sagen aus, dass sie **bereits vor dem ESG-Ansatz vergleichbare Kriterien** berücksichtigt haben.

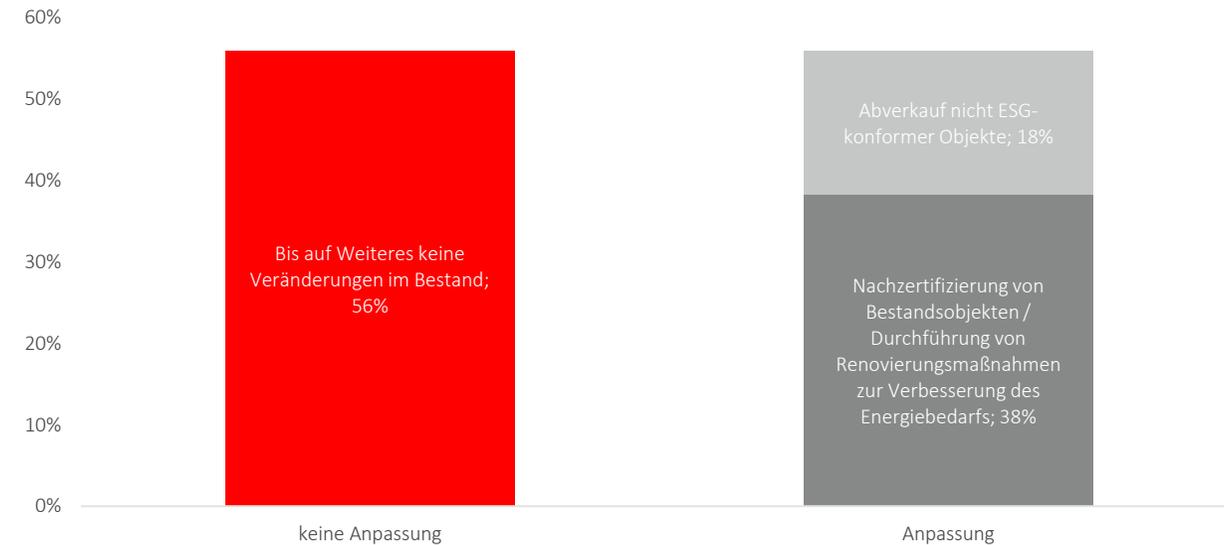
Mit dieser recht hohen Zahl zeigt sich, **wie stark Nachhaltigkeitsaspekte – mit oder ohne ESG – bereits heute im Transaktionsbereich Einfluss nehmen** und mittelfristig wohl auch noch stärkeren Einfluss haben dürften.

Wie wirkt sich ESG auf Bestandsimmobilien aus?

FRAGE 6

Wie gehen Sie im Bestand mit den neuen ESG-Anforderungen um?

(Bei dieser Frage waren Mehrfachantworten möglich)



Die **Mehrheit der Befragten (56%)** nimmt im Bereich der **Bestandsimmobilien** noch **keine Veränderungen** vor, um die ESG-Konformität zu verbessern.

Immerhin **fast 40%** der Befragten planen, **Bestandsobjekte** durch bauliche Maßnahmen zu **optimieren** und/oder **nachzertifizieren** zu lassen, um die ESG-Konformität solcher Immobilien zu verbessern oder herzustellen.

Lediglich **jeder fünfte** Befragte ist motiviert, aufgrund von ESG-Anforderungen Objekte **abzuverkaufen**, die nicht weiter konform sind.

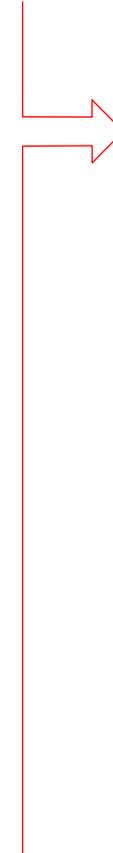
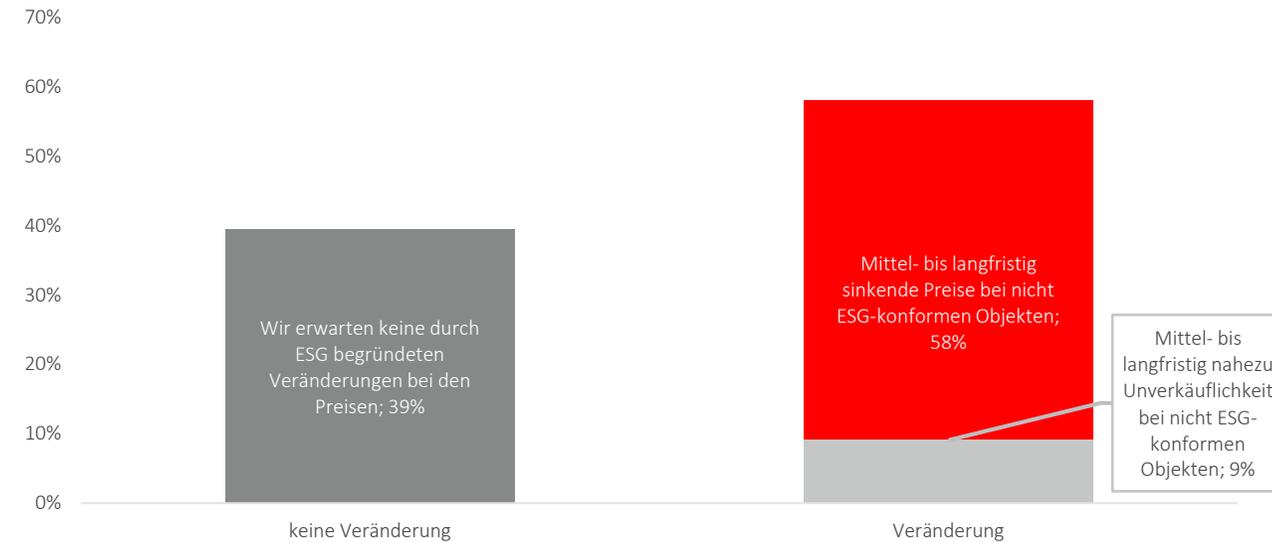
Im Ergebnis scheint also die Erneuerung/Optimierung des Bestandes im wesentlichen auf der Einkaufsseite realisiert zu werden.

Wird ESG die Nachfrage beeinflussen oder Kaufpreise tangieren?

FRAGE 7

Erwarten Sie Veränderungen in der Nachfrage oder den Preisen für nicht ESG-konforme Objekte?

(Bei dieser Frage waren Mehrfachantworten möglich)



Der **Großteil** der befragten Investoren und Eigentümer rechnet **mittel- bis langfristig** damit, dass ESG-Anforderungen **Druck auf nicht konforme Objekte** ausüben werden.

Immerhin **10%** der Befragten rechnen nahezu mit einer **Unverkäuflichkeit** nicht ESG-konformer Objekte; fast **60%** erwarten **zumindest sinkende Preise** bei nicht ESG-konformen Objekten.

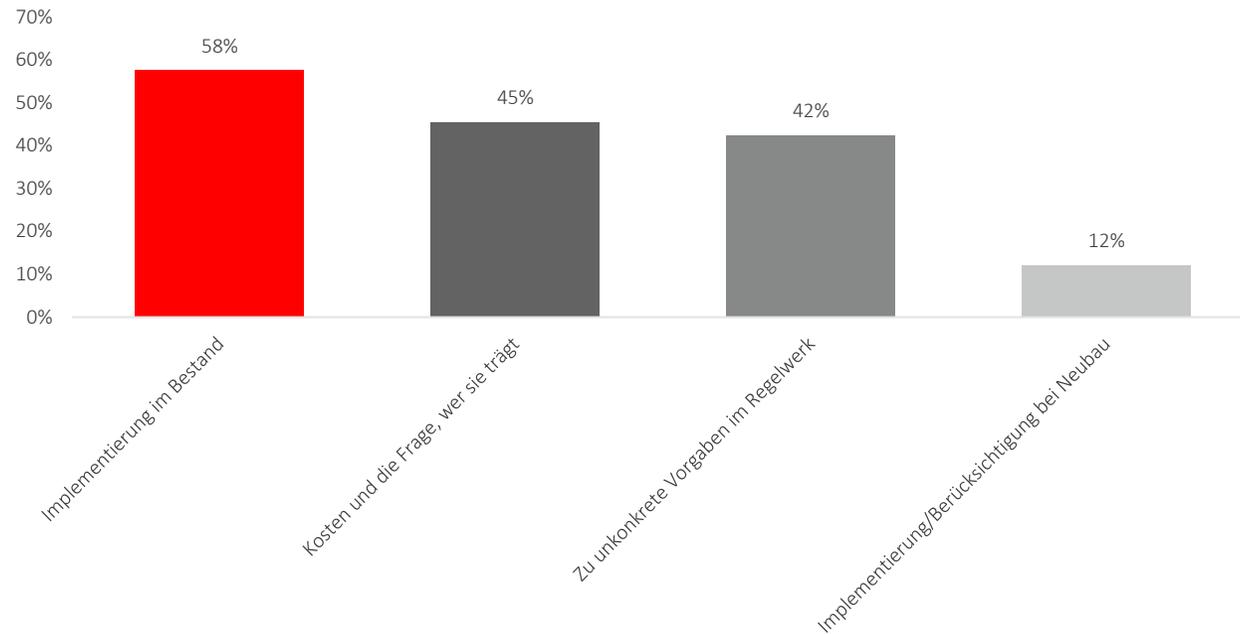
Die restlichen rund **40%** befürchten **keine Auswirkungen** der ESG-Debatte auf die Immobilienpreise.

Wo liegen die größten objektbezogenen Herausforderungen?

FRAGE 8

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen in Bezug auf die Implementierung von ESG?

(Bei dieser Frage waren Mehrfachantworten möglich)



Mit einer **Vielzahl an Herausforderungen** sehen sich die Befragten in Bezug auf die Implementierung auf Objektebene konfrontiert.

Unter den möglichen Hindernissen benennen knapp **60%** der Befragten **Schwierigkeiten bei der Implementierung von ESG-Anforderungen bei Bestandsobjekten**. Von diesen Befragten **planen 18% eine Veräußerung** nicht konformer Objekte, **41% planen die Modernisierung/Nachzertifizierung** entsprechender Bestandsobjekte.

Fast die Hälfte der Befragten sieht zudem Herausforderungen in den **entstehenden Kosten** und deren Finanzierung.

Für rund **42%** sorgen **unkonkrete Vorgaben im Regelwerk** für Herausforderungen: Es mangelt in der Ansicht dieser Antworten offensichtlich an klar messbaren KPIs für eindeutige Zielsetzungen und Prüfungsmöglichkeiten.

Erwartungsgemäß sieht ein nur **kleiner Teil** der Befragten **Schwierigkeiten** bei der Umsetzung von ESG-Kriterien im **Neubau**.

Methodik der Studie

// HINTERGRUND

Engel & Völkers hat mit Unterstützung von digitell.me eine Umfrage erhoben, welche die aktuelle Adaption des ESG-Ansatzes im Bereich des Immobilien-Investmentmarktes und die Marktstimmung der Akteure auf dem Immobilienmarkt zum Thema ESG widerspiegeln soll.

// INTENTION

Die Befragung der Marktteilnehmer hat die Intention, einerseits den Status der Implementierung und Adaption der ESG-Gesetzgebung widerzuspiegeln. Darüber hinaus sollen die sich daraus ergebenden Trends und Entwicklungen in Bezug auf das Immobilieninvestment herausgearbeitet werden. Insbesondere Fragestellungen wie langfristige Veränderungen im Ankaufsfokus (bspw. Nachhaltigkeitszertifikate, Green Building) und resultierende preisliche Implikationen sollen hierbei identifiziert werden.

// ABLAUF

Über einen Zeitraum von ca. acht Wochen wurden Immobilieninvestoren, Projektentwickler und Asset-Manager aus dem deutschsprachigen Raum eingeladen, an der Umfrage zu partizipieren. Genutzt wurde ein Onlinetool spezifisch für empirische Studien und Befragungen, welches eine mathematisch korrekte Auswertung der Ergebnisse ermöglicht und die Anonymität der Befragten gewährleistet.

// TEILNEHMENDE

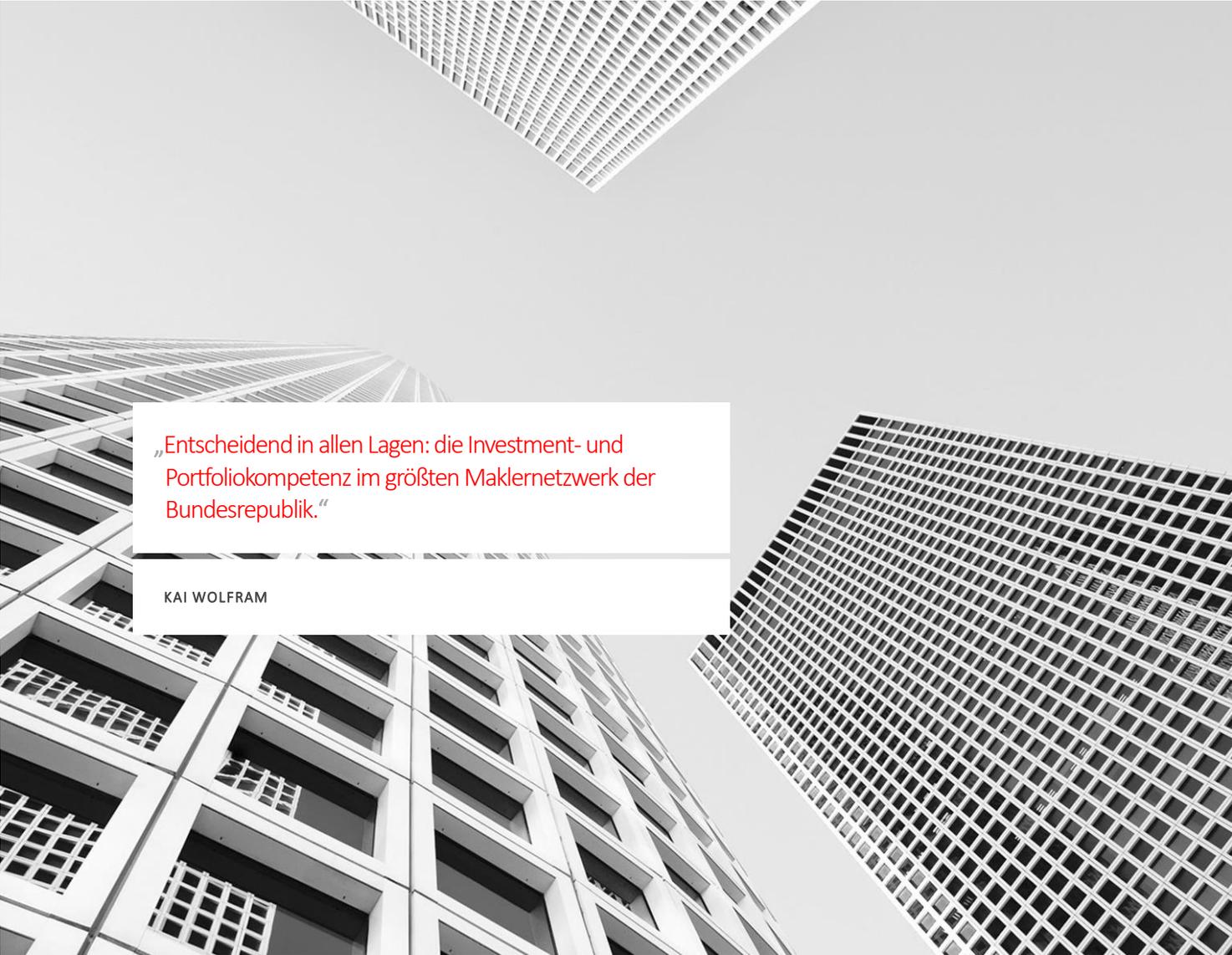
Insgesamt 50 Personen haben die Umfrage beantwortet.

// ZEITRAUM DER ERHEBUNG

März-April 2021

// FORM DER STUDIE

Onlinebefragung



„Entscheidend in allen Lagen: die Investment- und Portfoliokompetenz im größten Maklernetzwerk der Bundesrepublik.“

KAI WOLFRAM

// ENGEL & VÖLKERS INVESTMENT CONSULTING

Profil

Kontakt

// ENTSCHEIDEND IN ALLEN LAGEN

Die Engel & Völkers Investment Consulting GmbH ist die Dachgesellschaft für Portfoliofragestellungen und Investmentobjekte im Engel & Völkers Netzwerk.

Wir sind ein Full-Service-Partner für Wohn- und Gewerbeportfolios und bündeln als zentraler Ansprechpartner die Expertise der regionalen Immobilienspezialisten von Engel & Völkers.

// ALLE ASSETKLASSEN // WELTWEITES NETZWERK // EIN ANSPRECHPARTNER

// LEISTUNGEN

Transaktionsberatung

- > Strukturierte Verfahren
- > Vereinzelung
- > Off-Market-Deals

Portfolioaufbau

- > Objektbeschaffung
- > Portfoliostrukturierung
- > Reporting

Bewertung und Analyse

- > Due Diligence
- > Bewertung
- > Datenraummanagement

Strategische Immobilienberatung

- > Turnaround
- > Optimierung
- > Non-Performing Loans

// KONTAKT

Engel & Völkers Investment Consulting GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Taunusanlage 18
60325 Frankfurt a. M.

Tel. +49 69 7191269-00
www.engelvoelkersinvestment.com



// ANSPRECHPARTNER



KAI WOLFRAM
Geschäftsführender Gesellschafter
+49 69 7191269-10
kai.wolfram@engelvoelkers.com



JOHN KAMPHORST
Mitglied der Geschäftsleitung
+49 30 20346-1177
john.kamphorst@engelvoelkers.com