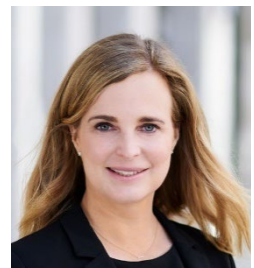


Stand der ESG-Transformation und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

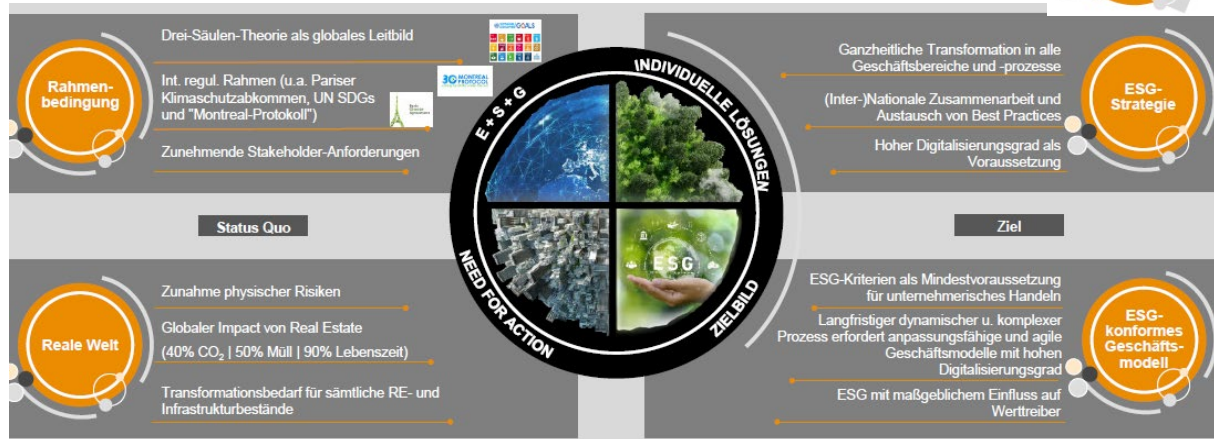
Christiane Conrads
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Frankfurt am Main, Deutschland



Stand der ESG-Transformation und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

1. Globale ESG-Transformation

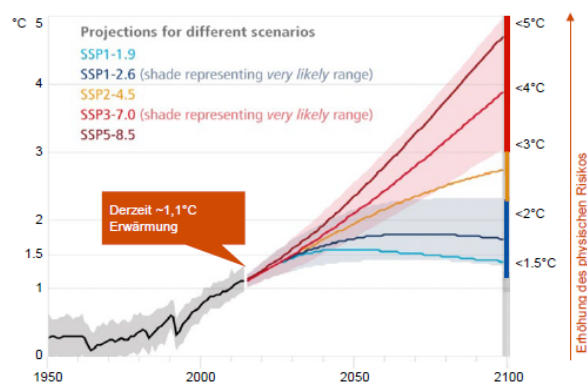
Hoher Impact von Real Assets führt zu erheblichem Handlungsbedarf.



2. Zunehmende physische Risiken erfordern Maßnahmen

Die hohen Auswirkungen physischer Risiken erfordern die Integration von Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen in langfristige Strategien.

Pfade der globalen Erwärmung gemäß der Klimaszenarien des IPCC ¹



Die derzeitigen politischen Rahmenbedingungen führen zu einem 2,7°C-Pfad, der mit dem SSP2-4.5-Szenario übereinstimmt.²

Um die gesamte Bandbreite der Szenarien abzudecken, empfehlen wir die Analyse des "Worst-Case-Szenarios" SSP5-8.5.

Betrachtete physische Risiken

Akut



Tropische Wirbelstürme



Stürme/Gewitter



Hochwasser und Fluten



Dürre



Feuer



Hitze-wellen

Chronisch

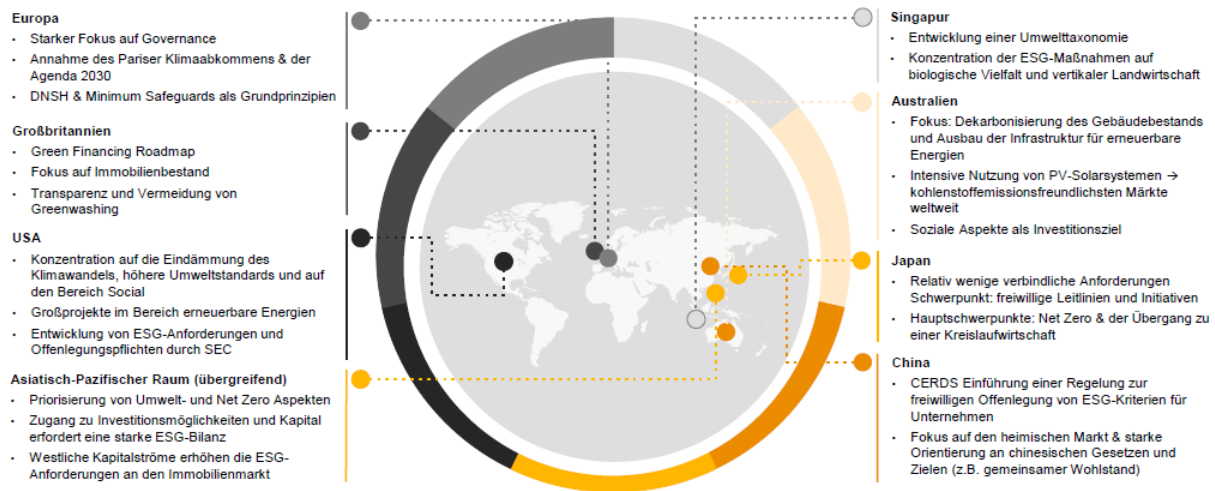


Meeresspiegelanstieg

Quelle: IPCC; TU-Berlin; Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change; Potsdam Institute for Climate Impact Research

3. Globale regulatorische ESG-Trends

Aktuelle Umsetzung von Environmental-, Social- und Governmental-Konzepten im internationalen Kontext mit teils divergierendem Fokus.



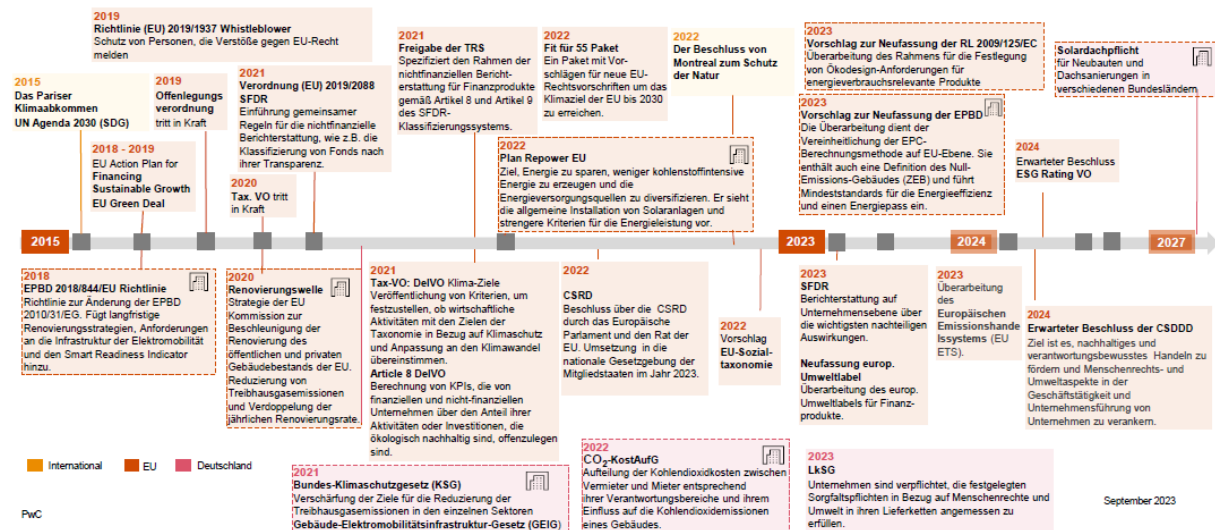
4. Finanzierung nachhaltigen Wachstums

Überblick der berücksichtigten Vorgaben EU-Gesetzgebung auf Ebene europäischer Institutionen und Mitgliedsstaaten sowie der Finanzmärkte.



5. Wettlauf um neue Regulierungsstandards

Mehrere parallele und nicht harmonisierte Gesetzesvorhaben erhöhen die Komplexität.



6. Stand der EU-Taxonomie-Verordnung

Die Umsetzung europäischer Anforderungen der Taxonomie-Verordnung bringt noch viele Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft mit sich.



Bildquelle: European Commission Webpage

7. ESG-Grundprinzipien als Kompass

Vier international anerkannte und richtungsweisende Prinzipien als Grundlage erfolgreicher ESG-Strategien.

Herausforderungen für Unternehmen

1. Fehlende Harmonisierung der verschiedenen Regelwerke
2. Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe
3. Dynamische Verweise



Bezüglich der Deutung unbestimmter Rechtsbegriffe kann auf die anerkannte juristische Auslegungsmethodik (mit dem Fokus etwa auf Wortlaut, Systematik, Historie und Telos) zurückgegriffen werden. Insbesondere mit Blick auf die teleologische Auslegung ist ein gutes Verständnis der ESG-Transformation erforderlich.

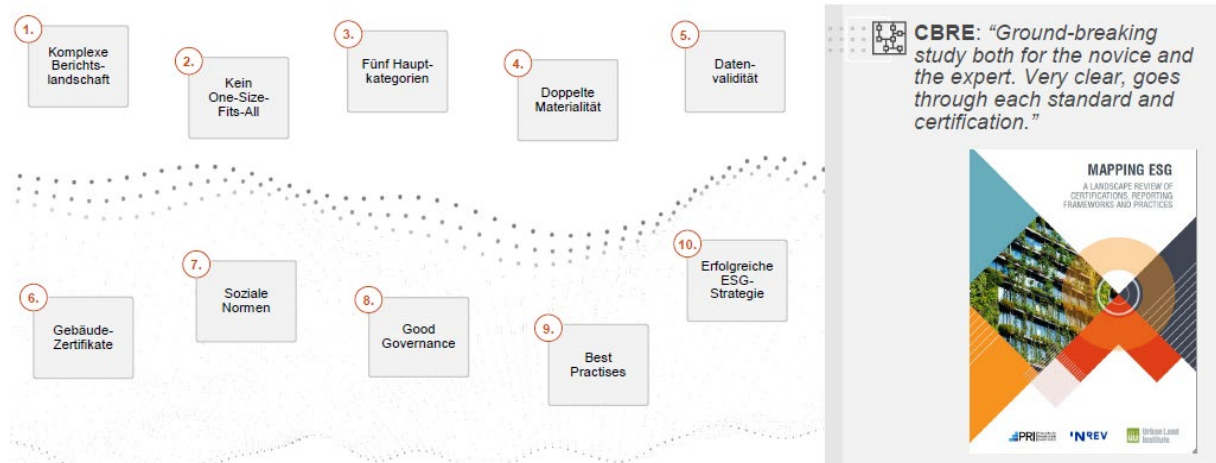
Die vier ESG-Grundprinzipien



Die vier Grundprinzipien lassen sich aus diversen Regelwerken Gerichtsurteilen und Verwaltungshandeln ableiten und finden zunehmend international Anerkennung. Ihre Anwendung empfiehlt sich bei sämtlichen Strategieprojekten und der Anpassung von Prozessen.

8. Studie «Mapping ESG»

Die Studie des ULI, PRI und INREV mit Unterstützung von PwC stellt wichtige Key-Findings für ESG-Strategien und Reporting dar.



Quelle: <https://knowledge.uli.org/-/media/files/research-reports/2023/mapping-esg-report---fnal.pdf?rev=3bef2a2aa5694aa89ced8589badbef5>

9. Zunahme von Klima- und Umweltschutzklagen

Auch wenn Klimaklagen teils noch in erster Instanz abgewiesen werden, bestehen zunehmende Haftungsrisiken für die Immobilienwirtschaft.

Art der Prozesspartei (Antragsteller und Antragsgegner)

- Klageerhebung von Regierungen, Unternehmen, NGOs und Einzelpersonen
- Klage gegen Regierungen und Unternehmen

Motivation

- Schaffung eines Präzedenzfalls zur weiteren Eindämmung des Klimawandels
- Strategische Fälle, die darauf abzielen, klimapolitische Maßnahmen voranzutreiben, Verhaltensänderungen bei den Hauptakteuren zu bewirken, Bewusstsein zu schaffen und öffentliche Debatten zu fördern
- Verstoß gegen das Recht auf Leben

Kategorien für Klimaklagen



Fälle, die sich auf Grund- und Menschenrechte stützen



Innerstaatliche Durchsetzung von Klimaschutz-Zielen



Fossile Brennstoffe im Boden belassen



Haftung und Verantwortung von Unternehmen



Versäumnisse bei Anpassung und Auswirkungen von Anpassung



Klimainformationen und Greenwashing



Risiken für die Immobilienwirtschaft

- Der Gebäudesektor war europaweit für rund **40% des Energieverbrauchs** und etwa **36% der Treibhausgasemissionen** verantwortlich.
- Der Transport von Baumaterialien, Abbruchmaßnahmen und der Bau von Infrastrukturen sind nicht berücksichtigt. Daher könnte der **Anteil sogar über 50 % ausmachen**.
- Die Zahl der Klagen gegen sog. „Carbon-Majors“ nimmt zu.
- Die in vielen Verfahren angenommene „**Schutzpflicht**“ könnte auch für Unternehmensimmobilien gelten. CO₂-emittierende Unternehmen stellen eine Gefahrenquelle dar, indem sie die Wahrscheinlichkeit von Klimaschäden erhöhen.
- Wenn die derzeitigen Klagen gegen Energieunternehmen erfolgreich sind, ist davon auszugehen, dass sich **Klimaklagen** zukünftig auch auf Immobilienbestände beziehen werden.

10. Berücksichtigung von Biodiversität

Die Einbeziehung biodiversitätsfördernder Maßnahmen unterstützt eine ganzheitliche Strategieumsetzung in der Immobilienwirtschaft.

Integrierte Planung

- Berücksichtigung ökologischer Aspekte in Planung, Bau und Betrieb



Lebensraumförderung

- Nutzung des Geländes zur Schaffung oder dem Erhalt von Lebensräumen



Umweltfreundliche Praktiken

- Optimierung der Ressourceneinsätze (Wasser, Energie, Materialien)
- Nutzung alternativer Bewirtschaftungsideen (Wildwiesen / thermische Unkrautvernichtung)



Bewusstseinsbildung

- Aufklärung über die Bedeutung der Biodiversität



Keine Zielerreichung ohne Biodiversität

80% der Nachhaltigkeitsziele und das 1,5-Grad-Ziel mit voranschreitendem Biodiversitätsverlust nicht erreichbar



Großer Einfluss der Immobilienwirtschaft

Direkter Treiber des Biodiversitätsverlustes durch hohe Flächennutzung und Ressourcenverbrauch



Fehlende verbindliche Vorgaben

Unklarheit in Bezug auf EU-Taxonomie und Berichterstattungspflichten



Begrenzung des Biodiversitätsverlustes in der Immobilienwirtschaft

Die Potentiale der Immobilienwirtschaft durch einfache Maßnahmen, wie die Entsiegelung von Flächen, Anlage von Sickermulden, Begrünung von Fassaden und Dächern sowie eine struktur- und artenreiche Grünflächengestaltung, zum Erhalt der Biodiversität und den Zielen der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt effektiv beizutragen sind hoch.