



Real Estate Restructuring - Ausblick und Zusammenfassung

ReTurn Expertentag - Immobilien

18. Oktober 2023



Jean-Pierre Rudel

Partner

EY Real Estate Stuttgart

+49 160 939 11613

Jean-Pierre.Rudel@de.ey.com



Elisabeth Sardy-Rauter

Director

EY Strategy and Transaction, Vienna
Real Estate and Construction

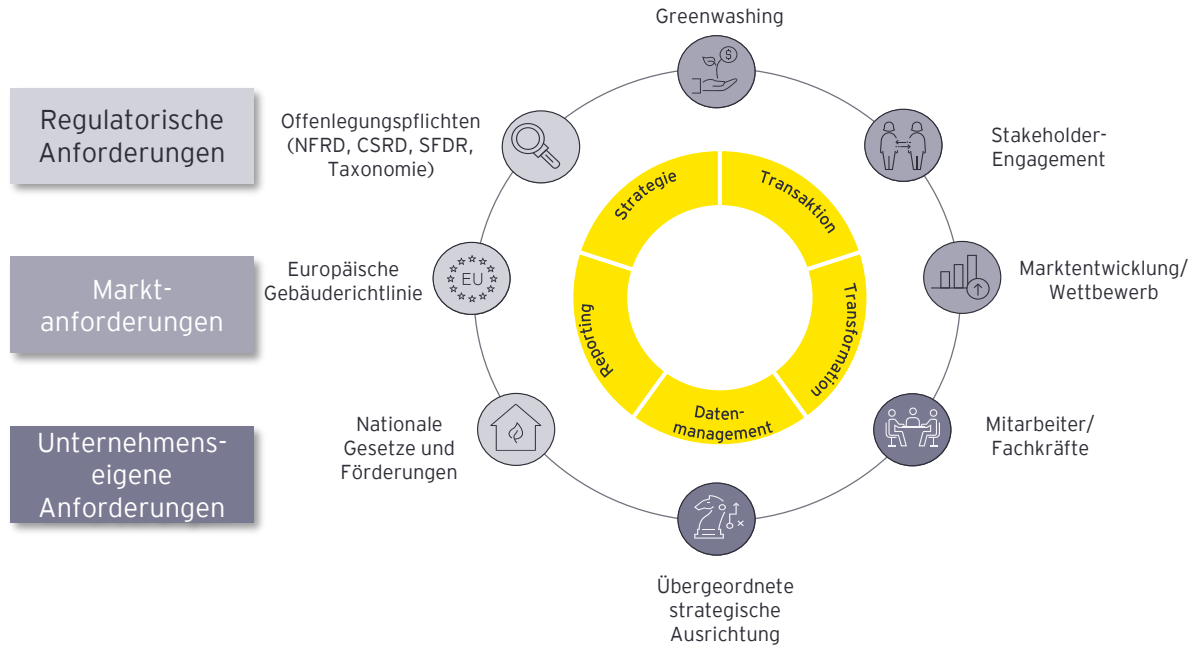
+43 664 60003 1517

elisabeth.sardy-rauter@at.ey.com

Megatrend ESG

Der Immobiliensektor muss sich mit Nachhaltigkeit auseinandersetzen

WARUM?



- + Externe und interne Einflüsse erhöhen den Druck auf Immobilienmarktteilnehmer die nachhaltige Transformation umzusetzen
- + Immobilienspezifische Lösungsansätze müssen erarbeitet werden, die zum Unternehmen, Portfolio und den vorhandenen Umsetzungsmöglichkeiten passen
- + Ganzheitliche Betrachtung sind notwendig, um die langfristigen Ziele zu erreichen
- + Finanzielle Auswirkungen auf Basis nachhaltiger Maßnahmen in den Business Case integrieren

Europa auf dem Weg zur Klimaneutralität 2050

Übereinkommen von Paris

- Globale Zieldefinition -



Ziel: Globalen Temperaturanstieg deutlich unter 2 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau halten

Green Deal

- EU -

- ▶ Erster klimaneutraler Kontinent bis 2050
- ▶ Reduktion der THG-Emissionen um 55% bis 2030
- ▶ Paket von reformierten und neuen EU-Richtlinien „Fit for 55“
- ▶ Einführung **EU-Taxonomie Verordnung**
- ▶ Entwurf Neufassung **Europäische Gebäuderichtlinie**



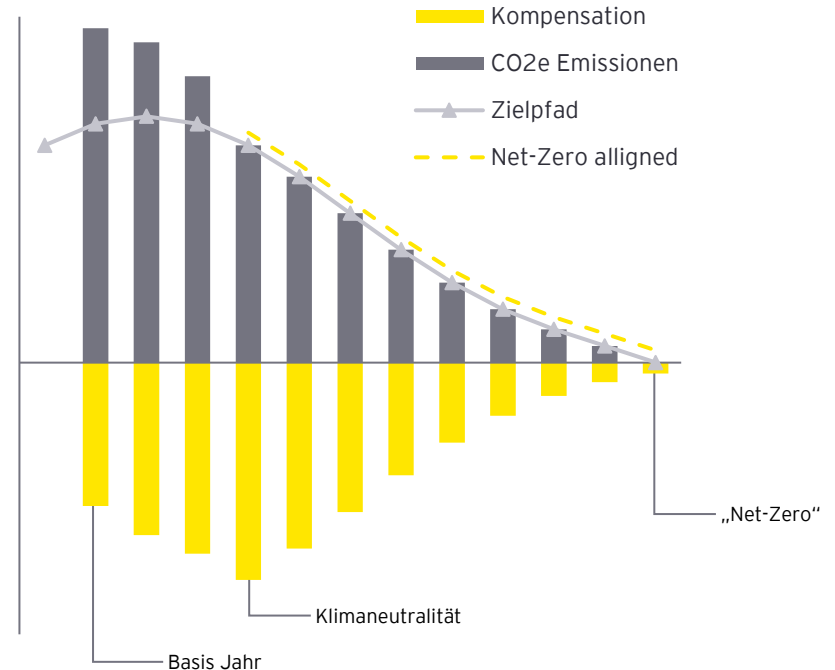
Klimapolitik

- national -

bis 2040:

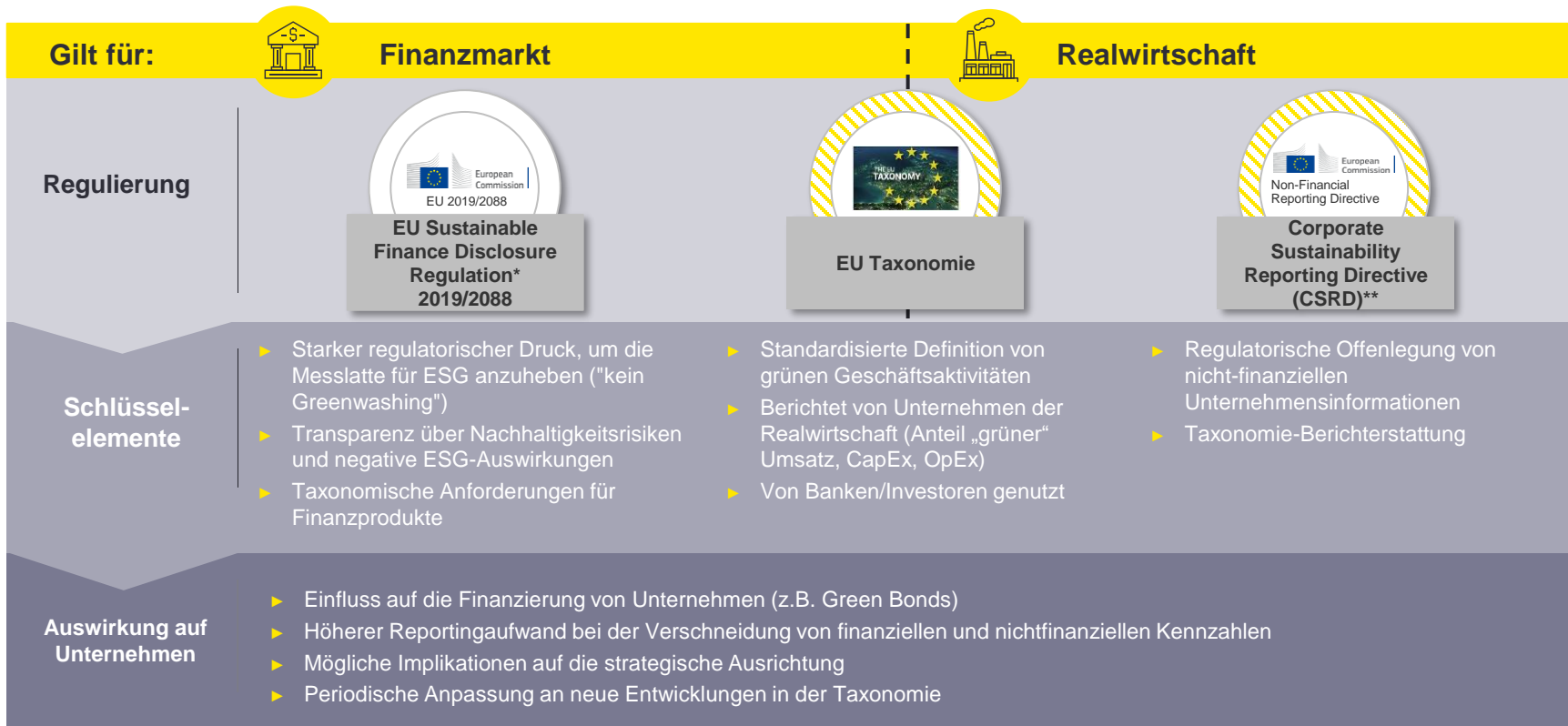
- ▶ DE: THG-Emissionen um 88% senken (gegenüber 1990)
- ▶ AT: Klimaneutralität bis 2040 im Regierungsprogramm

Klimaneutralität bedeutet, die gleiche Menge an THG zu beseitigen, die ausgestoßen werden.



Sustainable Finance treibt einen Wandel in der Transparenz voran

Regulierungen haben direkte und indirekte Auswirkungen auf die Finanz- und Realwirtschaft



*Deutsch: Offenlegungsverordnung

** Hat 2023 die NFRD (in Österreich durch das NaDiVeG umgesetzt) abgelöst

Entwurf der EPBD (Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) | Änderung zur Verschärfung der Anforderungen

Am 15. Dezember 2021 schlug die Europäische Kommission im Rahmen des Programms "Fit for 55" eine Überarbeitung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) vor.



Neue Energieanforderungen

Null Emissions Gebäude

- ▶ Ab 2028 müssen alle neuen Gebäude emissionsfrei sein, während öffentliche Neubauten ab 2026 diesem Standard entsprechen müssen.



Erzeugung von Solarenergie

- ▶ Die Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass geeignete Solaranlagen installiert werden.



Integration in den Verkehrswandel

- ▶ Ausbau der Ladeinfrastruktur
- ▶ Ladestationen müssen „intelligentes Laden“ ermöglichen
- ▶ Hindernisse bei Wohngebäuden beseitigen („right to plug“)



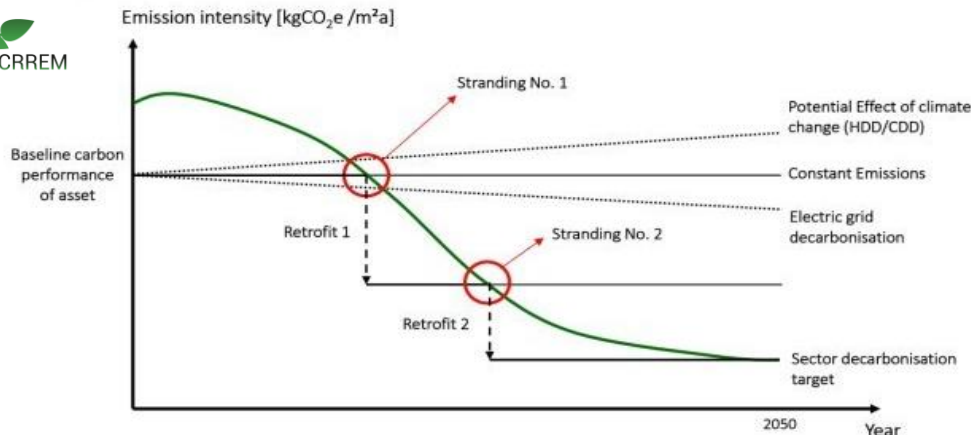
Verbesserung der Informationsgrundlage

- ▶ EU-weite Harmonisierung der Skala für Energieeffizienzklassen
- ▶ Erweiterte Vorlagepflicht für Energieausweise

CRREM - Carbon Risk Real Estate Monitor

Allgemeine Informationen CRREM

- ▶ Transparente, wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade, die sich an den Pariser Klimazielen orientieren
- ▶ Verwendet die THG-Emissionen (und den Energieverbrauch)
- ▶ Pfad erstreckt sich bis zum Jahr 2050
- ▶ Wird zur Analyse von „Stranded Assets“ verwendet
- ▶ Es lässt sich der Dekarbonisierungspfad mit dem Zielwert 1,5°C simulieren.



Quelle: www.crrem.eu; www.building.co.uk

CRREM - Einschätzung

- ▶ Investoren und Asset Manager stützen sich auf das wissenschaftliche Tool CRREM (wird auch Teil von GRESB)
- ▶ Hieraus werden die jeweiligen transitorischen Risiken abgeleitet
- ▶ Jedes Gebäude kann anhand seines Dekarbonisierungspfads eingeordnet werden
- ▶ Sonderfall deutsche P-AIF: BaFin fordert nach aktuellem Stand von Fonds mit Schwerpunkt Energieeffizienz die Verwendung und Einschätzung nach CRREM

Welche der Standards sich durchsetzen werden, ist derzeit unklar



Trends Immobilienmarkt

1

Nachhaltigkeit
(ESG)

2

Zentrale
innerstädtische
Lagen

3

Flexible
Flächenkonzepte

4

Betriebskosten

5

Mietvertrags-
laufzeiten/
Konditionen

6

Umnutzung

1

Nachhaltigkeit
(ESG)

2

Umsatz-/Inklusiv-
mieten

3

Kleinere Flächen

4

Betriebskosten

5

Mietvertrags-
laufzeiten

6

Umnutzung

1

Nachhaltigkeit
(ESG)

2

Aktuelle Kosten-
steigerungen

3

Pachtstundungen

4

Luxus und Budget

5

Ferienhotellerie

6

Steigende Raten

1

Finanzierung

2

Konsolidierung/
Verschlankung

3

Neue
Geschäftsfelder

4

Nachhaltigkeit
(ESG)

5

Stornierungen von
Entwicklungen

6

Insolvenzen