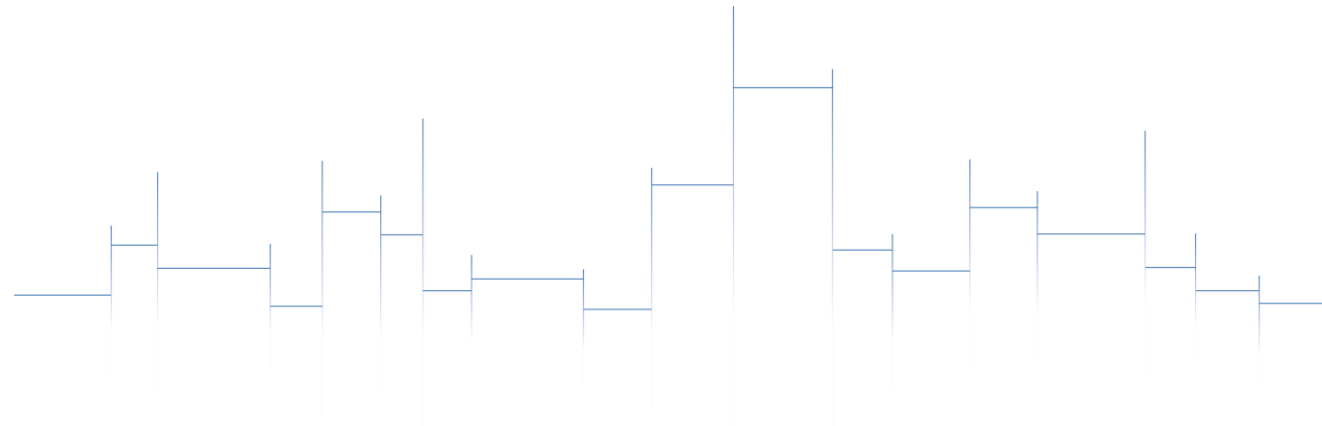


Green Deal – Renovation Wave – Taxonomie: Wohin geht die Reise im Gebäudesektor?

Berlin, 23. April 2021



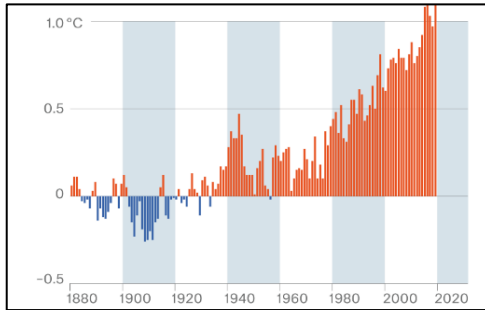
Die DENEFF ist die starke Stimme der Energieeffizienz





Wir sehen heute, wie sich globale Krisen auf Gesellschaft, Wirtschaft und Vermögensgegenstände auswirken

Zurzeit lernen wir, was exponentielle Effekte bedeuten.



Vorsorge statt Nachsorge:
Wenn es um exponentielle Kurven geht, muss sehr früh gehandelt werden, sonst gerät die Entwicklung außer Kontrolle.

Die Kombination von Krisen stellt ein hohes Risiko dar.



Krisen akkumulieren sich:
Zurzeit spüren wir die Auswirkungen von einer Krise. Kann unsere Wirtschaft & Gesellschaft zwei Krisen gleichzeitig verkraften?

Wird COVID-19 einen Einfluss auf die Immobilienwerte haben?



Risiko & Potenzial für Immobilien:
Es gibt Anhaltspunkte dafür, dass in einem rückläufigen Markt nachhaltige Gebäude resilienter sind.

Die Assetklasse Immobilien ist entscheidend für das Erreichen unserer Klimaschutzziele



Klimafreundliche
Gewerbeimmobilien:

**Gebäudeeigentümer,
Investitionsprozesse
und neue Tools
für mehr Investitionen
in Klimaschutz**



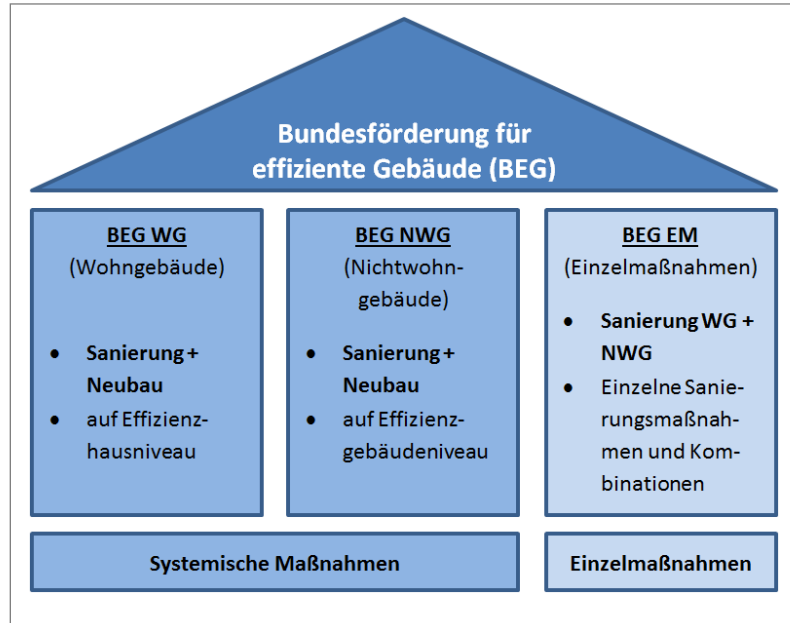
finanzforum
energieeffizienz

- **21 Millionen** Immobilien gibt es in Deutschland.
- **35 %** beträgt der Anteil von Gebäuden am gesamten deutschen Energieverbrauch.
- Um unsere Klimaschutzziele zu erreichen muss der Primärenergiebedarf **um 80%** bis 2050 reduziert werden.
- Immobilien sind langlebige Güter mit langen Investitionszyklen - Bürogebäude haben eine Lebensdauer von rund **50 bis 75 Jahren**.
- **Ca. 9 Billionen €** sind als Volksvermögen in Immobilien investiert - Wertverluste sind sensibel.

Mit den aktuellen Entwicklungen in der europäischen und deutschen Klimaschutzpolitik gerät der Gebäudesektor unter Druck



Gleichzeitig eröffnen sich u.a. durch BEG Fördermöglichkeiten für alle



Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) soll Vereinfachung und Systematisierung der Förderung bringen (~6 Mrd. EUR 2021)

- Zusammenlegung von über 10 Programmen zu einer BEG
- Zuschussvariante in allen Programmen möglich (statt nur Kredit)
- Angleichung der Förderhöhen von Wohn- und Nichtwohngebäuden (NWG), EU-Freistellung von NWG erreicht!
- Digitale Verbrauchsoptimierung, Nachhaltigkeit neue Förderthemen (sog. Umfeldmaßnahmen)
- One-Stop-Shop: Ein Antrag für alles, zentrales Web-Portal
- Beihilfefreiheit für Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Contracting

Nichtsdestotrotz: Bei den energetischen Modernisierungen bleiben wir hinter den Zielen zurück



- ? *Sanierungsquote unter 1 Prozent*
- ? *Klimaziele 2020 im Gebäudebereich um 2 Mio. Tonnen verfehlt*
- ? *„Wir warten erstmal ab, was auf uns zukommt“ (Immobilienmanager)*

Ausblick: Die klima- und energiepolitische Regulierungsdichte im Gebäudesektor wird weiter zunehmen



NEU: EU
Klimagesetz

Nationaler Ordnungsrahmen

- Klimaschutzgesetz** mit verbindlichen, jährlichen Sektorzielen bis 2030, jährlicher Überprüfung und Nachsteuerungs-Automatismus.

Nationales THG-Ziel 2030 (Mt CO₂)

858

543

2018

2030

Gebäudeziel: ca. -40% bis 2030

117

70

2018

2030

- CO₂-Preis** in Wärme- und Transportsektoren ab 2021, mit zunächst fix ansteigenden Preisen, dann cap-and-trade.
- Gebäudeenergiegesetz 2020** fasst Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude zusammen

Europäischer
Green Deal

+

EU Renovation
Wave

EU - Politiken

Verbindl. THG-Ziel
von -40 auf -55 %?

Governance non-ETS
mit Kosten bei Verfehlung

Effizienzrichtlinie (EED) jährliche
Minderungsziele

Gebäuderichtlinie (EPBD)
Standards, E-Ausweise

EE-Richtlinie (RED)
Erneuerbaren-Ziele

Reporting-Anforderungen
Finanzsektor, Taxonomie

Regulatorische Veränderungen im Gebäudesektor (be-)treffen auch den Finanzsektor



„Green Finance ist mehr als die Finanzierung grüner Investitionen und umfasst beispielsweise auch die umwelt- und klimagerechte Ausgestaltung des Finanzsystems insgesamt oder das Management von Umwelt- und Klimarisiken in Finanzinstitutionen.“ KfW Research, 2017

Der Klimawandel hat enormen Einfluss auf den Finanzsektor...

Investitionsbedarf in D für Transformation zu klimaneutraler Welt bis 2050: **USD 2,3 Billionen***

vs.

Kosten D wenn keine Transformation erfolgt bis 2050:
USD 3,6 Billionen**

... der Finanzsektor ist ein wesentlicher Transmissionsriemen für Transformation

- 1 Finance Green:** Dezidierte Finanzangebote zur Finanzierung von Umwelt- und Klimaprojekten.
- 2 Greening Finance:** Systematische Umstellung bestehender Portfolios und z. B. Divesting aus klimaschädlichen Projekten.
- 3 Risk-Management:** Systematische Identifikation von Transformations- und Klimawandelfolgenrisiken.

* BDI, 2018; ** DIW, 2007



Andere Branchen haben bereits eine Abwertung von Vermögenswerten durch die Klimaschutzpolitik erfahren

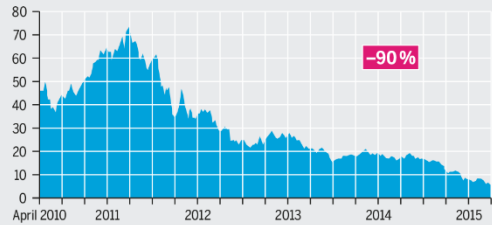
Finanzinstitute steigen aus Kohle-Finanzierungen aus...

Norwegischer Staatsfonds soll raus aus der Kohle

Norwegen macht Ernst: Der milliardenschwere Staatsfonds soll sich aus dem Geschäft mit der Kohle zurückziehen. Auch die Beteiligungen an RWE und E.on stehen auf der Kippe.

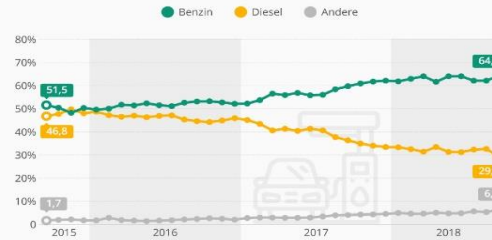


Entwicklung des Börsenkurses von Peabody Energy, größter US-Kohleförderer, in US-Dollar



Dieselanteil fällt auf unter 30%

Anteil von Antriebsarten an den PKW-Neuzulassungen in Deutschland (in %)



Erhebliche Stranding Risiken und Wertverluste durch staatliche Eingriffe sind zu beobachten.

Bisher waren die Auswirkungen einer möglichen Klimakrise in den Immobilienwerten wenig sichtbar



Bei Kauf/Verkauf, Bilanzierung oder Finanzierung spielt Klimaschutz bisher eine nachgeordnete Rolle, da er sich bislang kaum positiv oder negativ niederschlägt.

- 1 Investitionen in Klimaschutz haben für Eigentümer kaum finanzielle Vorteile, da derzeit v. a. der Mieter profitiert
- 2 Gleichzeitig sehen wir bei Mietern eine eher geringe Preisbereitschaft
- 3 Regulatorische Vorgaben für Gebäudeeigentümer gibt es bislang kaum – Preissignale entfalten wenig Wirkung



Gleichzeitig steigen die Klimaschutzanforderungen an Immobilieneigentümer und werden weiter zunehmen, derzeit v.a. getrieben durch die Finanzbranche.

- 1 Steigende Reporting-Anforderungen und Offenlegung möglicher Risiken durch den Klimawandel
- 2 Die Politik in anderen EU-Ländern reagiert u.a. mit neuen Politikinstrumenten (z.B. Mindeststandards)
- 3 Klimaschutzbewusste Mieter suchen schon heute gezielt nach nachhaltigen Objekten



Bisher waren die Auswirkungen einer möglichen Klimakrise in den Immobilienwerten wenig sichtbar, das wird sich ändern müssen

Bei Kauf/Verkauf, Bilanzierung oder Finanzierung spielt Klimaschutz bislang eine nachgeordnete Rolle, da er sich bislang kaum positiv oder negativ niederschlägt.

Gleichzeitig steigen die Klimaschutzanforderungen an Immobilieneigentümer und werden weiter zunehmen, derzeit getrieben durch die Finanzbranche.

Immer mehr Eigentümer & Investoren fordern: Der Zusammenhang zwischen CO₂-Emissionen, Energieverbrauch und finanzieller Performance eines Gebäudes muss messbar werden – nicht nur aus Risikogesichtspunkten!

1

Investitionen in Klimaschutz werden für Eigentümer nicht sichtbar, da Mieter derzeit von der Mieter profitiert

2

Gleichzeitig sehen wir bei Mietern eine eher geringe Preisbereitschaft

3

Regulatorische Vorgaben für Gebäudeeigentümer gibt es bislang kaum – Preissignale entfalten wenig Wirkung

2

Steigende Reporting-Anforderungen durch den Wegfall möglicher Risiken durch den Klimawandel
EU-Ländern reagiert u.a. mit neuen Politikinstrumenten (z.B. Mindeststandards)

3

Klimaschutzbewusste Mieter suchen schon heute gezielt nach nachhaltigen Objekten



Investoren, Eigentümer und Finanzierer müssen sich fragen: Welche Risiken schlummern in meinem Portfolio und was kosten sie mich?

CARBON VALUE ANALYSER

The tool integrates climate-related risks into the valuation process of buildings. It is based on a discounted cash flow model. Property specific data can be defined in the input sheet.

CARBON VALUE ANALYSER

Input sheet information on the side of the tool

1. The user can choose the scenario of interest at any point in the simulation tool

2. Values may only be made in the input and selection form

3. Color coding

Individual adjustments to initial values in fields with this color code can be individually adjusted.

Fields with this indication can be overwritten. Otherwise, the model calculation shows values independently.

Fields with this indication can not be overwritten.

CARBON VALUE ANALYSER

Please enter your asset data

Current asset information	Value	Unit
Asset location name	Building A	Please name the asset

If necessary, please adjust assumptions

Simulation related information

Value	Unit
Average cost of renovation to comply with 2050 targets	Euro/m²

(You have set calculation for the renovation cost that can be entered here. If not leave the field blank and renovation cost are calculated based on average and energy class.)

CARBON VALUE ANALYSER (version 0.9 status as of April 2020)

FINANZFORUM
energiewirtschaft

1. Initial situation: Sustainability in real estate is gradually becoming a competitive factor. Because less operating costs can facilitate re-selling, early investments can extend the remaining life and at the same time CO2 climate protection and energy efficiency are becoming more and more compliance issues. This means that real estate that does not meet the changing requirements of the market, financiers and politicians can become a risk factor.

2. Challenge: At present, this risk is hardly reflected in the real estate valuation process, and therefore also in the real estate value. As a result inadequate market information can lead to bad investments, high climate adaptation costs or in the worst case stranded assets.

3. Solution approach and desired result: The climate and energy performance of buildings is systematically included in the property valuation. This triggers investments in climate protection, on the basis of an appreciation of the property, while real estate represents a financial devaluation risk.

INPUT

Benefits for your business

- Input for internal discussion of climate risks for buildings
- Perform tests regarding climate-related performance of individual buildings or whole portfolios
- Usage as support for future energetic investment decision
- Perform impact of potential investments
- Use as support for discussion with regulatory institutions

The project was funded by

REDEVCO FOUNDATION
DBU

DENEFF
DEUTSCHE KLIMASCHUTZSTIFTUNG
UNTERSTÜTZUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

pwc

Dr. Anne Michaels
www.michaelsonline.com

BPIE
bpiw@bpiw.eu
bpiw@bpiw.eu

Ein Modellierungstool, welches aufzeigt, wie sich der Energieverbrauch und die CO2-Emissionen von Gebäuden auf den Immobilienwert auswirken können:

- ✓ Klimaschutzperformance finanziell bewerten
- ✓ 2050-Klimaschutzziele als Benchmark
- ✓ Gewohnte Branchenstandards
- ✓ Transparente Berechnungen
- ✓ Wenige Dateninputs & einfaches Handling
- ✓ Individuelle Voreinstellungen

Jeder Eigentümer kann mit dem Carbon Value Analyser direkt sehen, wie empfindlich einzelne Immobilien und ihre Werte auf bestimmte Szenarien reagieren.

Das Tool wurde:

- Mit mehr als 40 Immobilienexperten entwickelt
- Mit mehreren hundert Immobilien getestet
- Bis heute mehr als 600-mal heruntergeladen auf www.finanzforum-energieeffizienz.de

Ein Projekt von



Gefördert durch





Klimaschutz wird mehr und mehr zum Business Case: denn auch transitorische Klimarisiken können einen Einfluss auf den Wert von Immobilien haben



Energieeffiziente Gebäude weisen weniger **materielle Klimarisiken** auf und haben ein Wertsteigerungspotenzial



Gebäude mit hohem Energieverbrauch könnten aufgrund von CAPEX-Anforderungen, die bei strengerer Regulierung wahrscheinlich sind, **einen massiven Wertverlust** erleiden



Die größten **Wertminderungen** treten auf bei Nutzungsbeschränkungen für Gebäude mit hohem Energiebedarf, ähnlich einem Gesetz, das in den Niederlanden erlassen wurde



Ein CO₂-Preis für Heizungsemissionen (vom Eigentümer bezahlt) hat einen **geringen Einfluss** auf den Gebäudewert (ca. 1,5%)

- Energieeffiziente Gebäude haben ein großes **Marktpotenzial**, da sie mit weniger klimabedingten finanziellen Risiken konfrontiert sind
- **Eine systematische Überprüfung des Portfolios** hinsichtlich materieller Klimarisiken ermöglicht es den Eigentümern und Managern von Gebäudebeständen diese Risiken zu verstehen und aktiv zu managen
- **Renovierungs- und Finanzierungsstrategien** müssen entwickelt werden, um die erforderlichen Investitionen zu gewährleisten



Klimaschutz ist kein nice-to-have mehr: Wenn die Spielräume der Politik schwinden, steigen die transitorischen Risiken für Gebäudeeigentümer und Finanzierer, daher: Handeln!



Steigende Klimaschutzanforderungen erfordern Maßnahmen an den Gebäuden. Jetzt attraktive Fördermöglichkeiten nutzen!



Finanzmarkt ist aufgefordert, mit Klimarisiken in Portfolien umzugehen: Immobilieneigentümer und Lösungsanbieter sind aufgefordert, Informationen beizubringen. Weitere Anforderungen zu erwarten. Daher heute schon weiterdenken: Emissionen und Verbräuche signifikant reduzieren.