

Nachhaltigkeitsbericht

Environmental Report

INTREAL

REPORT 2024



Vorwort

Liebe Lesende,

mit diesem Bericht legen wir Ihnen den zweiten von vier Nachhaltigkeitsberichten vor, unseren Environmental Report. Er bietet eine vertiefte Auseinandersetzung mit den ökologischen Auswirkungen unseres Handelns, sowohl auf Unternehmens- als auch auf Geschäftsebene.

Im Mittelpunkt stehen zwei zentrale Themen: Zum einen stellen wir unseren aktualisierten Corporate Carbon Footprint für das Jahr 2023 vor und erläutern die Maßnahmen, mit denen wir unsere Emissionen künftig weiter reduzieren wollen. Zum anderen widmen wir uns den Nachhaltigkeitsaspekten der Immobilien in unseren Fonds – mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, CO₂-Emissionen und der Bewertung klimabezogener Risiken in den verwalteten Portfolios.

Viel Freude beim Lesen!

Andreas Ertle
Geschäftsführer



Damit gehen wir über eine rein unternehmensbezogene Betrachtung hinaus und zeigen auf, wie wir ökologische Nachhaltigkeit in unseren Fonds konkret verankern.

Die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft wachsen, insbesondere im Hinblick auf ökologische und regulatorische Standards. Als Service-KVG tragen wir Verantwortung, diesen Entwicklungen vorausschauend zu begegnen und gemeinsam mit unseren Partnern nachhaltige Lösungen zu entwickeln.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an unserem Weg und hoffen, dass dieser Bericht die Relevanz ökologischer Nachhaltigkeit – im Unternehmen wie in unserer Geschäftstätigkeit – nachvollziehbar macht und zur weiteren Diskussion anregt.

Hannah Dellemann
Leiterin Nachhaltigkeitsmanagement



Inhaltsverzeichnis

UNTERNEHMENSEBENE	4
Energieverbrauch 2023	4
Klimarelevanten Emissionen	5
Gemeinsamkeiten und Unterschiede 2023 und 2022	6
Scope 3 2023	7
Scope 3 2022	8
Analyse der Veränderungen	9
Geschäftsreisen	9
Pendleraktivitäten	9
Home Office	9
Eingekaufte Waren und Dienstleistungen	9
Fazit	9
CO ₂ -Emissionen sparen im Alltag	10
Einkauf und Verwaltung	10
Mobilität	10
Gebäudeausstattung	11
EMISSIONEN AUF PRODUKTEBENE	12
Energieeffizienzklassen	13
Energieträger	14
Fossile Brennstoffe	14
Strandingzeitpunkte	15
Physische Risiken	18
Taxonomie-Quoten	19

Unternehmensebene

Im Fokus unserer internen Nachhaltigkeitsbemühungen steht die aktive Reduktion von CO₂-Emissionen. Unser Emissionsmanagement folgt dabei einem klar strukturierten Prozess:

Die Grundlage für die Erfassung unserer Emissionen bildet das international anerkannte Greenhouse Gas (GHG) Protocol. In Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister entsteht daraus jährlich der Corporate Carbon Footprint (CCF) unseres Unternehmens.

Darauf aufbauend werden die identifizierten Emissionsquellen detailliert analysiert und transparent aufgeschlüsselt. Ziel ist es, gezielt an den Stellschrauben anzusetzen, an denen das größte Reduktionspotenzial besteht – sei es durch Effizienzsteigerungen, Prozessanpassungen oder neue Ansätze im Arbeitsalltag.

Dieses Vorgehen ermöglicht einen umfassenden Überblick über die Emissionsquellen und zeigt gleichzeitig realisierbare Einsparpotenziale auf.

DATENOPTIMIERUNG

Wir sind uns bewusst, dass wir erst am Anfang eines langfristigen und herausfordernden Prozesses stehen. Umso wichtiger ist es, die bisherigen Erkenntnisse aus der CCF-Analyse transparent zu kommunizieren.

Für alle zukünftigen Berichte wird das Jahr 2023 als Bezugsjahr dienen. Dies basiert auf einer optimierten Datenlage, die uns ein authentisches Bild unserer Geschäftstätigkeit liefert – nunmehr ohne Verzerrungen durch die Corona-Pandemie. Wo möglich wurden bestehende Datenlücken geschlossen, sodass wir diese nun auf ein unvermeidbares Minimum senken.

Unser Ziel ist es, diesen datenbasierten Ansatz weiter zu verfeinern – durch konsequente Digitalisierung und den kontinuierlichen Ausbau unserer Datenerhebungsprozesse.

ENERGIEVERBRAUCH 2023

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit werden keine physischen Produkte hergestellt. Der Ressourcenverbrauch resultiert daher hauptsächlich aus unseren Bürotätigkeiten an den Standorten Hamburg (Hauptsitz), Frankfurt und Luxemburg. Während des Berichtszeitraums wurden kleinere Büroräumlichkeiten am Standort Hamburg aufgelöst, und die verschiedenen Gesellschaften wurden in zwei benachbarte Gebäude in der Ferdinandstraße 59-61 und der Gertrudenstraße 9 ver-

lagert. In beiden Gebäuden arbeiten nun die Firmen INTREAL, INTREAL Solutions, INTREAL Legal Advisory sowie REAX Advisory zusammen. Zudem zog die INTREAL Luxembourg ebenfalls in neue Büroflächen in Luxemburg ein.

Die untenstehende Tabelle 1 zeigt den Ressourcenverbrauch der Büroflächen der INTREAL-Gruppe.

Standorte Büros	Strom (kWh) 2023	Wasser (m ³) 2023	Gas/Fernwärme (kWh) 2023
Hamburg, Ferdinandstraße 59-61 (HH)	140.008,00	364,00	121.174,00
Hamburg, Gertrudenstraße 9 (HH)	519.560,00	504,00	219.764,00
Frankfurt, Erlengstraße 2 (FFM)	19.782,00	71,04	23.174,00
Luxemburg, 6b, rue du Fort Niedergrünwald	36.024,57	647,47	62.400,17

Tabelle 1: Ressourcenverbrauch Unternehmensebene 2023

KLIMARELEVANTEN EMISSIONEN

Zur Einordnung unserer Klimawirkung erfassen wir unsere Treibhausgasemissionen differenziert entlang der Kategorien Scope 1 bis 3. Für die Berechnung greifen wir auf etablierte Ansätze des GHG Protocols zurück:

- Der marktbasierter Methode liegen anbieterspezifische Emissionsfaktoren zugrunde.
- Der standortbasierte Ansatz hingegen verwendet durchschnittlichen Emissionsfaktoren für die Berechnung.

Durch die Anwendung beider Methoden schaffen wir Transparenz über die Bandbreite unserer Emissionen und schaffen eine belastbare Grundlage für weiterführende Klimastrategien.

Für das Berichtsjahr ergibt sich unter Anwendung der beiden Berechnungsmethoden folgendes Emissionsprofil:

Scopes	Marktbasiert (tCO ₂ e)	Standortbasiert (tCO ₂ e)
Scope 1	31,189	31,189
Scope 2	33,802	248,740
Scope 3	1.784,648	1.784,648
Gesamt	1.849,639	2.064,577

Tabelle 2: Klimarelevante Emissionen Unternehmensebene 2023

Zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2023 zählte INTREAL insgesamt 520 Mitarbeitende. Auf Grundlage des marktbasierter Ansatzes ergibt sich daraus ein Gesamtausstoß von 1.849,64 Tonnen CO₂-Äquivalente (tCO₂e) – umgerechnet rund 3,56 tCO₂e pro Kopf.

Wird hingegen der standortbasierte Berechnungsansatz herangezogen, belaufen sich die Gesamtemissionen auf 2.064,58tCO₂e bzw. 3,97tCO₂e je Mitarbeitenden.



Die Unterschiede in den Ergebnissen verdeutlichen den Einfluss der jeweiligen Berechnungsansätze – insbesondere bei den indirekten Emissionen aus dem Stromverbrauch (Scope 2).

Der mit Abstand größte Teil unserer Emissionen entfällt auf Scope 3. Diese beinhalten vor- und nachgelagerte Emissionen, die nicht direkt im eigenen Betrieb entstehen, beispielsweise durch Dienstreisen, IT-Hardware

oder eingekaufte Dienstleistungen wie Beratung oder Softwaredienstleistungen (siehe Abbildung 1).

Die Emissionsstruktur zeigt deutlich, dass bei einer primär administrativ ausgerichteten Organisation wie der unseren insbesondere die indirekten, schwer beeinflussbaren Emissionen im Scope 3 eine zentrale Rolle spielen.

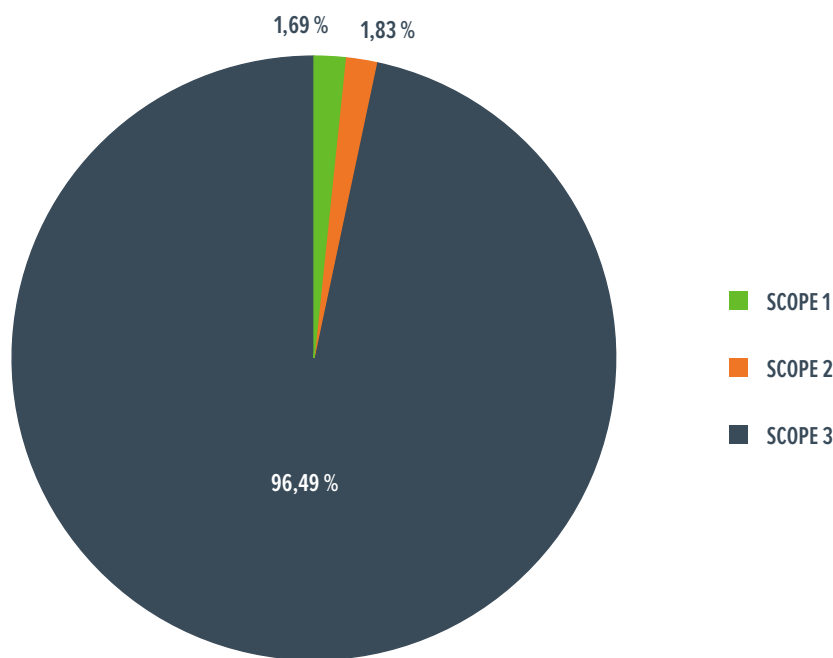


Abbildung 1: Scope 1-3, CCF INTREAL 2023

GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDE 2023 UND 2022

Ein Vergleich der Jahre 2022 und 2023 zeigt, dass sich zentrale Emissionsquellen über beide Berichtszeiträume hinweg kaum verändert haben. Die Hauptanteile an den Gesamtemissionen bleiben konstant und liegen vor allem in den indirekten Emissionen, die im Rahmen

vor- und nachgelagerter Prozesse entstehen. Diese machen weiterhin den größten Teil der CO₂-Bilanz aus und verdeutlichen die strukturelle Relevanz von Scope 3 für unsere Organisation.

SCOPE 3 2023

Im Berichtszeitraum 2023 beliefen sich die indirekten Treibhausgasemissionen entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette (Scope 3) auf insgesamt

1.784,65 Tonnen tCO₂e, die Verteilung der Emissionsquellen lässt sich aus der Abbildung 2 entnehmen.

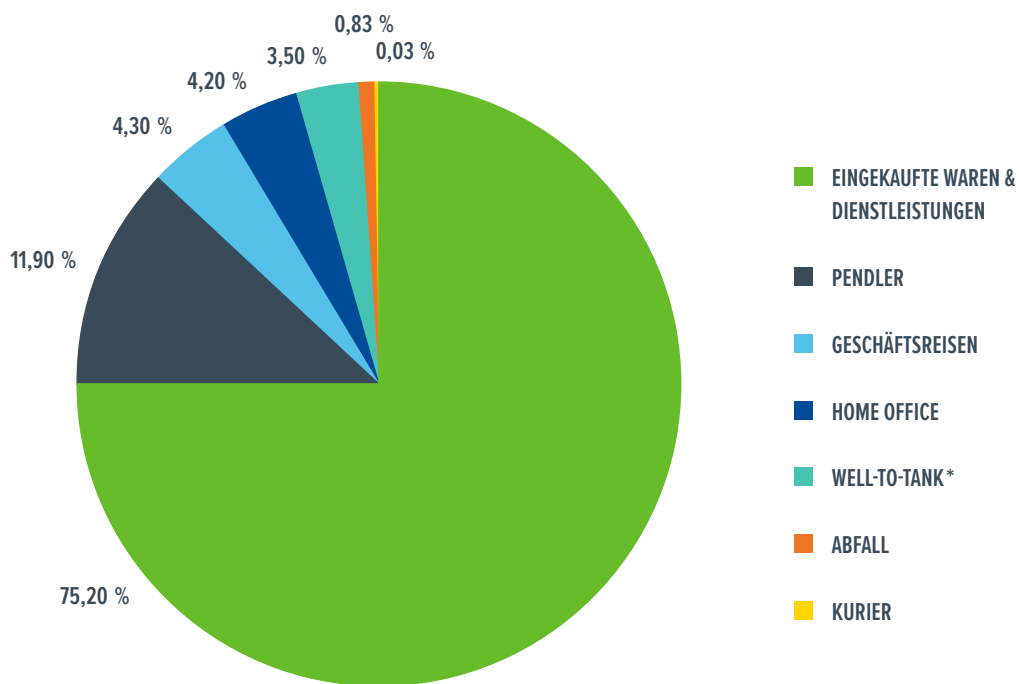


Abbildung 2: Zusammensetzung der Scope 3 Emissionen, 2023.

* Well-to-Tank (WTT) bezeichnet Emissionen im Zusammenhang mit gekaufter Energie sowie Übertragungs- und Verteilungsverluste aus der Erzeugung von Strom, Dampf, Wärme und Kälte, die innerhalb eines Übertragungs- und Verteilungssystems verbraucht werden.

Mit Abstand am stärksten ins Gewicht fällt die Kategorie **eingekaufte Waren und Dienstleistungen**, die rund **75,2 % (1.342,12 tCO₂e)** der Scope-3-Emissionen verursacht. Innerhalb dieser Kategorie sind drei Emissionsquellen besonders hervorzuheben:

- ◆ **Eingekaufte Beratungsleistungen** machten rund **49,57 % (884,74 tCO₂e)** der Scope-3-Emissionen aus,
- ◆ **Softwarelösungen** rund **12,17 % (217,14 tCO₂e)** und
- ◆ die **Beschaffung von IT-Hardware und IT-Zubehör** rund **11,66 % (208,04 tCO₂e)**.

Diese drei Quellen verursachen gemeinsam über 70 % der Scope-3-Emissionen.

Darüber hinaus machten mobilitätsbezogene Emissionen etwa 17,3 % der Scope-3-Emissionen aus. Den größten Anteil daran hatten Pendleraktivitäten mit 11,9 % (212,29 tCO₂e). Home-Office-bedingte Emissionen trugen 4,2 % (75,47 tCO₂e) zur Gesamtsumme bei.

Geschäftsreisen verursachten insgesamt 4,3 % (76,80 tCO₂e) der Scope-3-Emissionen. Davon entfielen

- ◆ **2,0 % (35,93 tCO₂e)** auf Flugreisen,
- ◆ **1,9 % (33,46 tCO₂e)** auf Bahnreisen und
- ◆ **0,4 % (7,42 tCO₂e)** auf Hotelübernachtungen.

SCOPE 3 2022

Im Berichtszeitraum 2022 beliefen sich die indirekten Treibhausgasemissionen entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette (Scope 3) auf insgesamt **779,36 Tonnen CO₂-Äquivalente (tCO₂e)**, die Verteilung der Emissionsquellen lässt sich aus der Abbildung 3 entnehmen.

Was sofort ins Auge fällt: Im Vergleich zu 2023 machen nun die Pendleraktivitäten den größten Anteil der Scope-3-Emissionen aus, während zuvor die eingekauften Waren und Dienstleistungen den Hauptanteil darstellten.

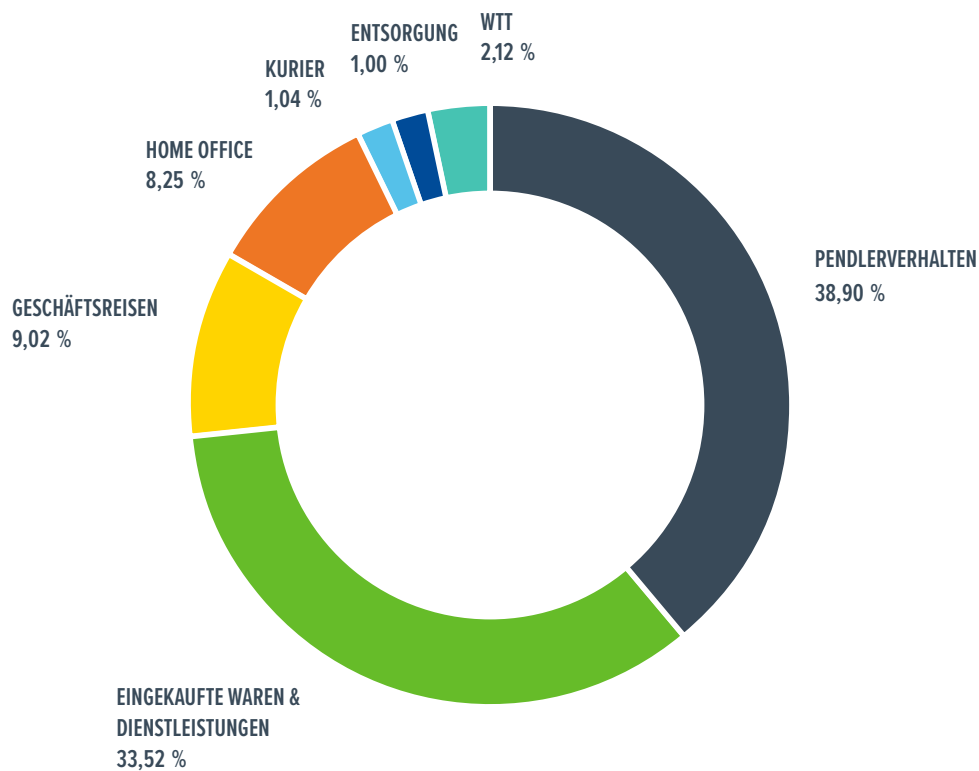
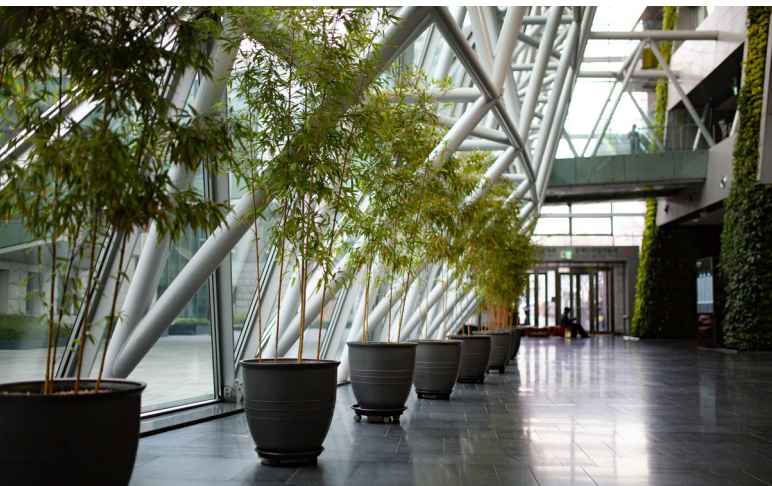


Abbildung 3: Zusammensetzung der Scope 3 Emissionen, 2022.



ANALYSE DER VERÄNDERUNGEN

Im Vergleich der Scope-3-Emissionen zwischen den Jahren 2022 und 2023 lassen sich interessante Entwicklungen und Veränderungen feststellen, die auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sind.

EINGEKAUFTE WAREN UND DIENSTLEISTUNGEN

Die Emissionen in dieser Kategorie stiegen massiv von **278,34 tCO₂e** im Jahr 2022 auf **1.342,12 tCO₂e** im Jahr 2023 – ein Anstieg um **382,08 %**. Dieser enorme Zuwachs ist jedoch nicht auf eine tatsächliche Steigerung des Konsums zurückzuführen, sondern darauf, dass sich der Scope der Datenerfassung erheblich erweitert hat. Im Jahr 2023 wurden erstmals Beratungsleistungen sowie Softwarelösungen in diese Kategorie einbezogen. Diese Anpassung spiegelt die Weiterentwicklung der Methodik wider und nicht etwa eine bewusste Auslassung dieser Posten im Jahr 2022.

GESCHÄFTSREISEN

Die Emissionen aus Geschäftsreisen stiegen von **74,91 tCO₂e** im Jahr 2022 auf **76,80 tCO₂e** im Jahr 2023, was einem moderaten Anstieg von **2,53 %** entspricht. Dieser Anstieg lässt sich wahrscheinlich darauf zurückführen, dass das Jahr 2022 noch teilweise von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt war, die Geschäftsreisen stark eingeschränkt hatte. Mit der Rückkehr zu einer normalisierten Reisetätigkeit ist dieser Zuwachs plausibel.

PENDLERAKTIVITÄTEN

Die Emissionen aus Pendleraktivitäten sanken deutlich von **323,07 tCO₂e** im Jahr 2022 auf **212,29 tCO₂e** im Jahr 2023 – ein Rückgang um **34,29 %**. Diese Reduktion könnte mit dem Zeitpunkt der Datenerhebung zu-

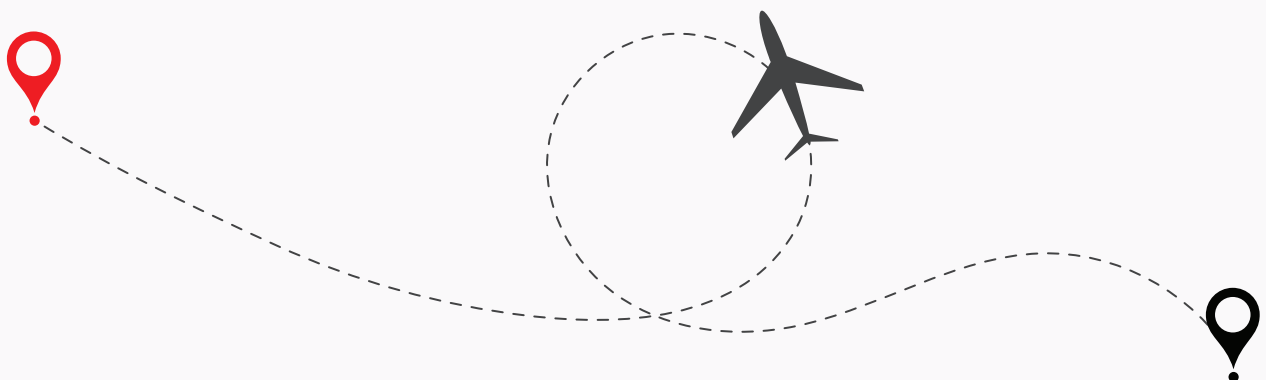
sammenhängen. Da solche Umfragen regelmäßig sowohl im Sommer als auch im Winter durchgeführt werden, könnten saisonale Unterschiede im Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden sichtbar werden. Im Winter nutzen möglicherweise weniger Menschen umweltfreundliche Optionen wie das Fahrrad oder alternative Verkehrsmittel, da Wetterbedingungen und Temperaturen eine Rolle spielen.

HOME OFFICE

Die Emissionen aus Homeoffice-Aktivitäten stiegen von **68,51 tCO₂e** im Jahr 2022 auf **75,47 tCO₂e** im Jahr 2023 – ein Anstieg um **10,15 %**. Im Jahr 2023 wurden erstmals auch Personen berücksichtigt, die ausschließlich im Home Office arbeiten und deren Emissionen zuvor nicht vollständig erfasst wurden. Die verbesserte Datenerfassung trägt somit zu einem genaueren Bild bei.

FAZIT

Die Veränderungen der Scope-3-Emissionen zwischen den Jahren 2022 und 2023 lassen sich durch mehrere Faktoren erklären: saisonale Schwankungen (Pendleraktivitäten), Nachwirkungen der Corona-Pandemie (Geschäftsreisen), eine umfassendere Berücksichtigung von Home-Office-Tätigkeiten sowie eine Erweiterung des Scopes bei eingekauften Waren und Dienstleistungen. Diese Entwicklungen zeigen nicht nur die Dynamik des Mobilitäts- und Konsumverhaltens, sondern auch die kontinuierliche Verbesserung der Datenerhebungsmethodik zur genaueren Erfassung von Treibhausgasemissionen entlang der Wertschöpfungskette.



CO₂-EMISSIONEN SPAREN IM ALLTAG

Uns ist bewusst, dass unsere Organisation durch den täglichen Geschäftsbetrieb Emissionen verursacht. Daher sehen wir es als unsere Verantwortung, unser Handeln regelmäßig zu reflektieren und, wo immer möglich, umweltfreundliche Alternativen zu wählen. In der Vergangenheit konnten bereits zahlreiche wertvolle Maßnahmen umgesetzt werden, die dazu beigetragen haben, die negativen Auswirkungen unseres Handelns, in Bezug auf Emissionen, zu reduzieren oder einzudämmen. Perspektivisch werden wir weiterhin daran arbeiten, nicht nur unsere Emissionen zu reduzieren, sondern auch einen positiven Beitrag für unsere Umwelt und unsere Mitmenschen zu leisten.

EINKAUF UND VERWALTUNG



Nachhaltiger Fokus beim Einkauf:

Wir achten darauf, Marketingmaterialien möglichst umweltfreundlich zu beschaffen. Einwegprodukte, Plastik oder Artikel mit intransparenten Lieferketten werden vermieden, wo immer möglich.



CO₂-Bewusstsein bei Entscheidungen:

Emissionsfaktoren von Produkten fließen in unsere Einkaufsprozesse für den Büroalltag mit ein.



Recyclingpapier bevorzugt:

Für den Büroalltag nutzen wir primär Recyclingpapier und greifen, wenn möglich, auf CO₂-neutrale Optionen zurück.



Plastikfreie Büromaterialien:

Unsere Büromaterialien bestellen wir bei einem Anbieter, der auf Plastikverpackungen verzichtet und Mehrwegboxen für den Versand nutzt. Wir bevorzugen langlebige Produkte, wie z. B. nachfüllbare Materialien.



Regionale Lebensmittel:

Für den Büroalltag setzen wir auf regionale und biologische Lebensmittel.



MOBILITÄT



Unterstützung für nachhaltiges Pendeln:

Wir bezuschussen HVV-Profitickets für einen emissionsarmen Arbeitsweg.



JobRad-Förderung:

Mitarbeitende können von Zuschüssen für ein JobRad profitieren, um klimafreundlich unterwegs zu sein.



Flexible Arbeitsmodelle:

Home-Office und Präsenzarbeit ermöglichen eine individuelle Gestaltung des Arbeitsalltags – das spart Wege und Emissionen.



Grüne Kurierdienste:

Innerstädtische Sendungen werden bevorzugt mit Fahrradkurieren abgewickelt.

GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Im Jahr 2023 haben wir die Digitalisierung unserer Zählerstrukturen an den Bürostandorten in Hamburg gestartet, um Verbrauchsdaten künftig in Echtzeit verfügbar zu machen. Smarte Zähler werden sukzessive

installiert, sodass wir schrittweise eine vollständige Echtzeitüberwachung des Energie- und Wasserverbrauchs erreichen können. Bereits umgesetzte Maßnahmen:

**Bewegungsmelder:**

Energieeffizient durch automatische Lichtsteuerung.

**Wassersparende Spülsysteme:**

Nachhaltige Sanitäranlagen mit geringem Verbrauch.

**Sensor-Wasserhähne:**

Reduktion des Wasserverbrauchs durch berührungslose Bedienung.

**BRITA-Wasserspender:**

Unsere Mitarbeitenden können gefiltertes Hamburger Wasser genießen – wahlweise mit Kohlensäure. Das spart die Anlieferung von Getränken und reduziert logistische Emissionen.

Weitere Informationen finden Sie hier:

[Carbon Footprint Report](#).



Emissionen auf Produktebene

Im Jahr 2024 haben wir, trotz herausfordernder Marktlage, den Anteil an ESG-Fonds steigern können. Während im Jahr 2023 noch 23 % aller Immobilienfonds Art. 8 oder 9-Fonds waren, stieg der Anteil im Jahr 2024 auf 28 %. Dies zeigt nicht nur, dass INTREAL sich kontinuierlich für nachhaltige Investitionen einsetzt und entsprechende Produkte anbietet, sondern auch bei den Fondspartnern und Investoren weiterhin großes Interesse an nachhaltigen Produkten besteht.

Diese Fonds können entweder eine ökologische oder eine soziale Strategie verfolgen. Ein paar wenige Fonds kombinieren auch ökologische und soziale Merkmale in ihrer Strategie. Da der Fokus dieses Berichts auf den ökologischen Kennzahlen liegt, wird auf diese im Folgenden näher eingegangen.

Die am häufigsten verfolgte ökologische Strategie ist die CRREM-Strategie. Dabei muss der Emissionspfad der Immobilien stets unterhalb des Dekarbonisierungspfad des zugrunde gelegten Klimaziels (1,5- oder 2,0-Grad-Ziel) liegen. Derzeit verfolgen 38 % der ökologischen Strategien eine CRREM-Strategie. Andere Strategien setzen beispielsweise auf die Reduktion des Primärenergiebedarfs, Investitionen in energieeffi-

ziente Gebäude oder ein ganzheitliches Scoring-Modell mit ökologischen Kennzahlen.

Bei der Formulierung der Strategien sind Aussagen zu der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sogenannte PAI-Kennzahlen) zu tätigen. In den Fondsstrategien werden überwiegend folgende zwei PAI-Kennzahlen berücksichtigt:

- ◆ die Verpflichtung nicht in Immobilien zu investieren, dessen primärer Zweck in der Extraktion, der Lagerung, der Herstellung oder dem Transport von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen liegt (insbesondere Tankstellen).
- ◆ Investitionen in energieeffiziente Gebäude oder die Förderung der Energieeffizienz der Gebäude.

Derzeit berücksichtigen 53 % aller Art. 8 und 9-Fonds PAI-Kennzahlen.

Eine Übersicht der relevanten Kennzahlen sowie ein Vergleich zum Vorjahr ist **Tabelle 3** zu entnehmen.

Auswertung Fonds	2024		2023	
Anteil Art. 8 und 9-Fonds am Gesamtportfolio	45	28 %	36	23 %
davon ökologische Strategie	34	76 %	26	72 %
davon mit CRREM-Strategien	13	38 %	10	38 %
davon Berücksichtigung PAI	24	53 %	19	53 %

Tabelle 3: Auswertung Fonds, 2023 & 2024

Durch die Umsetzung dieser ökologischen Strategien möchten wir gemeinsam mit unseren Fondspartnern zu mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche beitra-

gen und die Resilienz unserer Immobilienfonds gegenüber den Herausforderungen des Klimawandels stärken.

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

Ein entscheidender Bestandteil für die ganzheitliche Nachhaltigkeitsbetrachtung des Unternehmens sind die klimarelevanten Emissionen in den Immobilien. Wir haben uns im Rahmen regulatorischer Offenlegungspflichten umfassend mit den Immobiliendaten auseinandergesetzt. Die mitunter wichtigste Datenbasis für die Bewertung von Nachhaltigkeitsindikatoren stellt der Energieausweis dar. Dieser gibt Auskunft über die

Energieeffizienz eines Gebäudes und ordnet anhand des entsprechenden Energiebedarfs oder -verbrauchs eine Energieeffizienzklasse zu. Die Effizienzklassen reichen von A bis H. Die nachfolgende Abbildung verschafft einen Gesamtüberblick über die Verteilung der Energieeffizienzklassen in sämtlichen Immobilienfonds der INTREAL. Dabei verfügen knapp die Hälfte aller Immobilien über eine Effizienzklasse von A oder B.

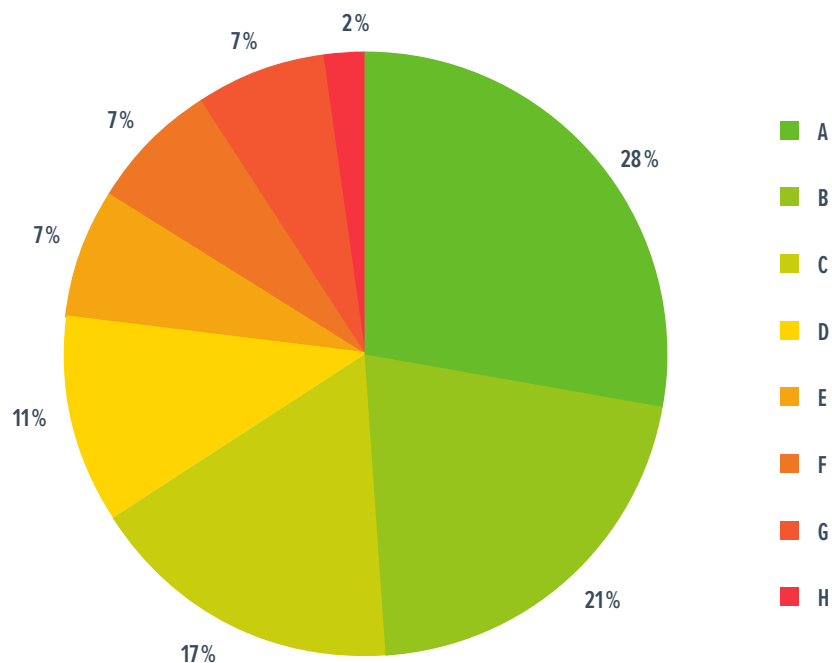


Abbildung 4: Verteilung der Energieeffizienzklassen über das gesamte Portfolio



ENERGIETRÄGER

Einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs haben die in den Immobilien verwendeten Energieträger. Fossile Energieträger erzeugen bei der Verbrennung deutlich mehr CO₂-Emissionen als erneuerbare Energieträger und belasten dadurch die Umwelt. Wir sind bestrebt – in Abhängigkeit der jeweiligen Fondsstrategien – ein möglichst emissionsarmes Immobilienportfolio zu erreichen. Unsere Auswertungen zeigen, dass Erdgas mit 38 % noch immer der meistverwendete Energieträger ist, gefolgt von Strom mit 33 % und Fernwärme mit 25 %.

Der genaue Anteil an erneuerbarer Energie ist auf Grundlage der Informationen, die in den Energieausweisen enthalten sind, nur schwer auszuwerten. Dennoch lässt die hohe Quote an energieeffizienten Gebäuden darauf schließen, dass ein wesentlicher Anteil des Stroms und der Fernwärme aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. In Deutschland beträgt der Anteil an erneuerbaren Energien in der Fernwärme im Schnitt etwa 30 %. Beim Strom liegt der Anteil bei etwa 55 %.

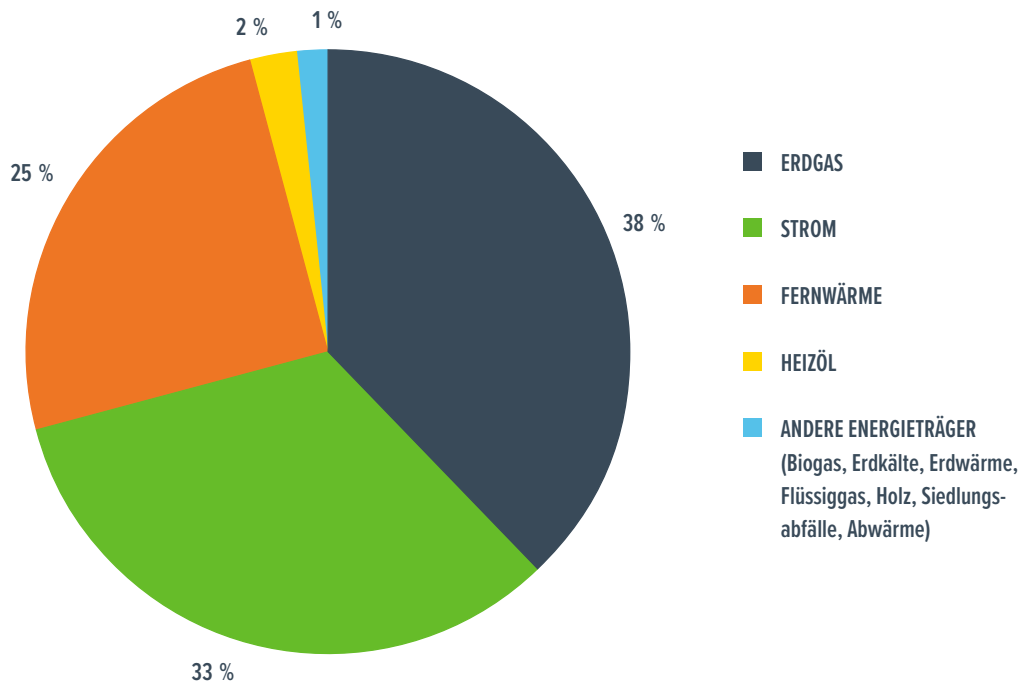


Abbildung 5: Verteilung Energieträger nach Verbräuchen

FOSSILE BRENNSTOFFE

Der Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, beträgt lediglich 0,03 %. Bei der Ermittlung dieser Quote wurden die Mietanteile von Objekten, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen

Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist, betrachtet. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt blieben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gas-tanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehälter für Notstromaggregate.

STRANDINGZEITPUNKTE

Auch bei der Einschätzung der transitorischen Risiken einer Immobilie wird aktuell auf die Daten aus den Energieausweisen abgestellt. Die transitorischen Risiken wurden für alle Immobilien mittels des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) modelliert. Das Modell vergleicht die aktuelle und die bis 2050 prognostizierte Emissionsintensität der Immobilie (Emissionspfad) mit der notwendigen Dekarbonisierung zur Einhaltung der Pariser Klimaziele (Dekarbonisierungspfad). Sobald der Emissionspfad der Immobilie den Dekarbonisierungspfad schneidet, wird die Immobilie als „Stranded Asset“ bezeichnet, das zukünftigen Energieeffizienzstandards und Marktentwicklungen nicht mehr genügt und zunehmend dem Risiko einer vorzeitigen Veralterung ausgesetzt sein könnte. Der errechnete „Stranding-Zeitpunkt“ einer Immobilie beeinflusst die Ankaufsentscheidungen sowie die Durchführung energetischer Sanierungen. In dem Modell wird zwischen zwei Dekarbonisierungspfaden unterschieden, die sich an dem in den Pariser Klimazielen formulierten Temperaturan-

stieg orientieren: dem 1,5-Grad-Ziel und dem 2-Grad-Ziel. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Anteil der strandenden Immobilien je nach zugrunde gelegtem Dekarbonisierungspfad und unterteilt in Art. 6 und 8 Fonds.

Unter Berücksichtigung des ambitionierteren 1,5-Grad-Ziels stranden die Immobilien grundsätzlich deutlich schneller. In der Grafik wird zudem der Unterschied zwischen Art. 6 und 8 Fonds deutlich. Während bereits 54,6 % der Immobilien in Art. 6 Fonds als gestrandet gelten, sind es bei den Immobilien in Art. 8 Fonds mit 36,4 % deutlich weniger. Innerhalb der nächsten 25 Jahre werden weitere 45,3 % der Immobilien in den Art. 6 Fonds stranden – bei den Art. 8 Fonds sind es 62,6 %. Bis zum Jahr 2050 wird somit ein Großteil der Immobilien gestrandet sein. Nur 0,1 % der Objekte in Art. 6 Fonds und 1,0 % in Art. 8 Fonds gelten als 1,5 °C-ready und damit weitgehend klimakonform.

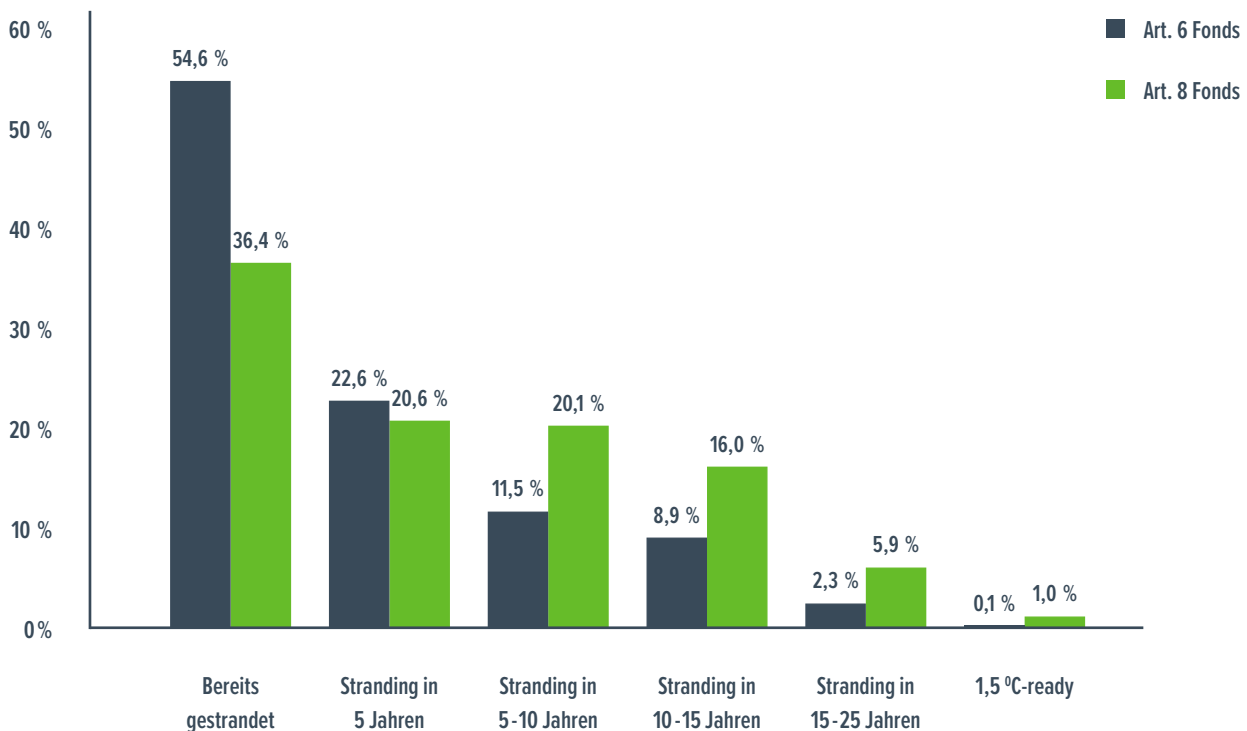


Abbildung 6: Anteil der strandenden Immobilien gemessen am VKW (1,5°C-Ziel)

Werden die Strandingzeitpunkte unter Berücksichtigung des 2-Grad-Ziels berechnet, fällt das Ergebnis deutlich besser aus. Die Immobilien stranden im Schnitt später. Bei den Art. 6 Fonds sind dennoch bereits 47 % der Immobilien gestrandet, bei den Art. 8 Fonds sind es 31 %. Innerhalb der nächsten 25 Jahre werden voraussichtlich weitere 33 % der Immobilien in den Art. 6

Fonds stranden. Bei den Art. 8 Fonds sind es insgesamt 38 %. Bemerkenswert ist zudem, dass bereits 30 % der Immobilien in den Art. 8 Fonds als 2,0 °C-ready eingestuft werden – gegenüber nur 12 % in den Art. 6 Fonds. Das deutet auf einen deutlich höheren Anteil klimakompatibler Objekte in Art. 8 Fonds hin.

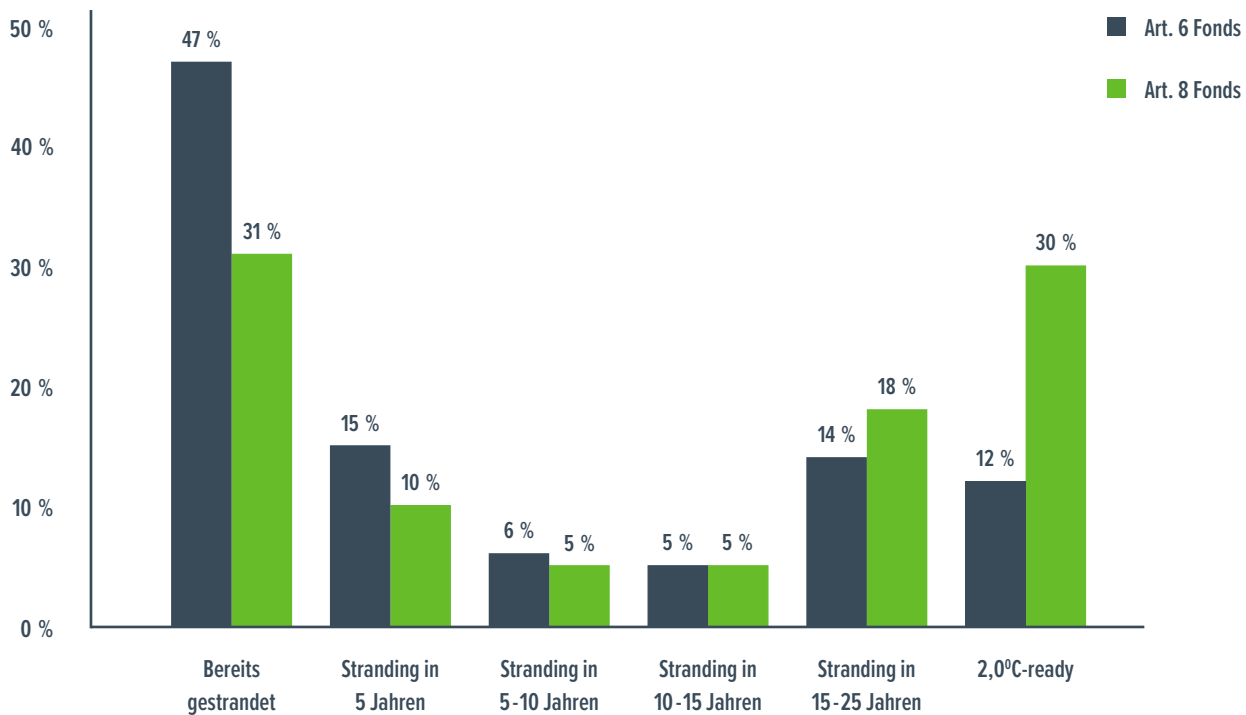


Abbildung 7: Anteil der strandenden Immobilien gemessen am VKW (2,0 °C-Ziel)

Die grafische Aufteilung der Objekte in Art. 6 und 8 Fonds zeigt, dass nachhaltigere Objekte in Fonds mit einer ökologischen oder auch sozialen Strategie deutlich später stranden, als Objekte, die sich in einem Art. 6 Fonds befinden. Dies bedeutet, dass sie länger den aktuellen und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Energieeffiziente Gebäude tragen nicht nur zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei, sondern bieten auch langfristige wirtschaftliche Vorteile. Sie sind weniger anfällig für steigende Energiekosten und

profitieren von staatlichen Förderungen und Anreizen. Zudem sind sie attraktiver für Mieter und Käufer, die zunehmend Wert auf Nachhaltigkeit legen. Insbesondere gewerbliche Mieter prüfen zunehmend kritisch potenzielle Mietobjekte, um zu bewerten, inwiefern sich diese auf ihre eigene CO₂-Bilanz auswirken könnten.

Die durchschnittlichen Strandingzeitpunkte, unterteilt nach Art. 6 und 8 Fonds, sind in Tabelle 4 übersichtlich dargestellt.

Strandingzeitpunkte INTREAL-Objekte

Produktart	Durchschnittliche Strandingzeitpunkte (1,5 °C)	Durchschnittliche Strandingzeitpunkte (2,0 °C)
Art. 6	2026	2029
Art. 8	2029	2033
Durchschnitt gesamt	2027	2030

Tabelle 4: Überblick durchschnittliche Strandingzeitpunkte

Die folgende Grafik liefert einen Überblick über die durchschnittlichen Strandingzeitpunkte unterteilt nach Assetklasse. Im Durchschnitt stranden die Objekte zwi-

schen 2025 und 2035, wobei Industriegebäude und Handel/Gastronomie im Schnitt etwas früher stranden.



Abbildung 8: Durchschnittliche Strandingzeitpunkte nach Nutzungsart (1,5 °C-Ziel versus 2,5 °C-Ziel)

Die Auswertungen zeigen, dass der Immobilienbestand in den Fonds noch deutliches Verbesserungspotenzial aufzeigt. Jedoch sollte auch hier bedacht werden, dass die Datengrundlage für diese Auswertungen auf Grundlage der Energieausweise besteht, und für ein vollständiges Bild die Auswertung von ech-

ten Verbrauchsdaten unumgänglich ist. Nichtsdesto-trotz muss zur Erreichung der Klimaziele nicht nur die Energieversorgung weiter dekarbonisiert werden, sondern es müssen zum Teil auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilien ergriffen werden.



PHYSISCHE RISIKEN

Physische Risiken gewinnen zunehmend an Bedeutung – sowohl in der Regulatorik als auch in der Praxis. Eine Auswertung der wesentlichen physischen Risiken über das gesamte Portfolio hat gezeigt, dass diese je nach geografischer Lage und spezifischen Umweltbedingungen unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Unsere Auswertungen haben wir auf den Standort Deutschland beschränkt.

Die ausgewerteten physischen Risiken umfassen:

- ◆ Dürre
- ◆ Hitze
- ◆ Waldbrände
- ◆ Niederschlag
- ◆ Flutrisiken ohne Schutzmaßnahmen
- ◆ Flutrisiken mit Schutzmaßnahmen
- ◆ Meeresspiegelanstieg
- ◆ Tropenstürme

DIE TOP DREI STÄDTE MIT DER HÖCHSTEN RISIKOBEWERTUNG SIND FOLGENDE:

- 1. Berlin:** Mittlere Risikobewertung (2,9 % Anteil der Objekte)
- 2. Leipzig:** Mittlere Risikobewertung (2,0 % Anteil der Objekte)
- 3. Frankfurt am Main:** Mittlere Risikobewertung (1,9 % Anteil der Objekte)

Städte mit geringerer Risikobewertung umfassen Hamburg, Köln, Düsseldorf, Dresden, Bremen, Hannover, Bonn, München und Stuttgart.

Stadt	Bewertung ¹	Anteil Objekte
Hamburg	gering	3,4 %
Berlin	mittel	2,9 %
Köln	gering	2,3 %
Düsseldorf	gering	2,1 %
Dresden	gering	2,1 %
Leipzig	mittel	2,0 %

Stadt	Bewertung ¹	Anteil Objekte
Frankfurt am Main	mittel	1,9 %
Bremen	gering	1,1 %
Hannover	gering	1,0 %
Bonn	gering	0,7 %
München	gering	0,6 %
Stuttgart	gering	0,6 %

Tabelle 5: Risikobewertung

¹ Die Risikobewertung der Städte ergibt sich aus dem Mittelwert aller acht ausgewerteten physischen Risiken für den jeweiligen Standort.

Ob für ein konkretes Objekt tatsächlich ein erhöhtes Risiko besteht, hängt von den Gegebenheiten in der direkten Umgebung sowie den Baueigenschaften des Gebäudes ab. Um die Resilienz der Objekte langfristig

zu stärken und die Immobilien gegen die zunehmenden Klimarisiken zu schützen, sollten bei erhöhten Risiken geeignete Anpassungsmaßnahmen ergriffen werden.

TAXONOMIE-QUOTEN

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir zum zweiten Mal in Folge für Fonds, für welche ein Taxonomiereporting angefordert wurde, den Anteil taxonomiekonformer Immobilien für das vorangegangene Jahr ermittelt. Die Taxonomiekonformität basiert auf einer Reihe nachhaltigkeitsbezogener technischer Bewertungskriterien, die in der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Europäischen Kommission festgelegt sind. Insgesamt wurden für 47 Fonds Taxonomie-Quoten berechnet. Nach einer ersten Vorprüfung wiesen 33 dieser Fonds das Potenzial auf, taxonomiekonform zu sein.

Um eine Taxonomie-Quote für einen Fonds zu ermitteln, müssen alle Objekte mit potenzieller Taxonomiekonformität anhand der in der Verordnung definierten Kriterien überprüft werden. Die Einhaltung dieser Kriterien ist mithilfe unterschiedlicher Dokumente nachzuweisen und zu belegen. Insgesamt wurden durch

INTREAL 831 Objekte hinsichtlich der Erfüllung der Taxonomiekriterien geprüft. Für fünf Fonds konnte eine positive Taxonomie-Quote berichtet werden.

Die größte Herausforderung stellte dabei die Datenverfügbarkeit im Hinblick auf belastbare Nachweise zur Einhaltung der Kriterien dar – was sich auch in der vergleichsweise geringen Anzahl an Fonds mit positiver Quote widerspiegelt.

In der nachfolgenden Grafik sind die Quoten der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Immobilien in den fünf Fonds dargestellt. Unternehmen sind gemäß der Taxonomieverordnung dazu verpflichtet, den Anteil ihrer Umsätze (Turnover) und Investitionsausgaben (CapEx) offenzulegen, die taxonomiefähig bzw. -konform sind. Daher wurde diese Aufteilung auch in dieser Grafik gewählt.

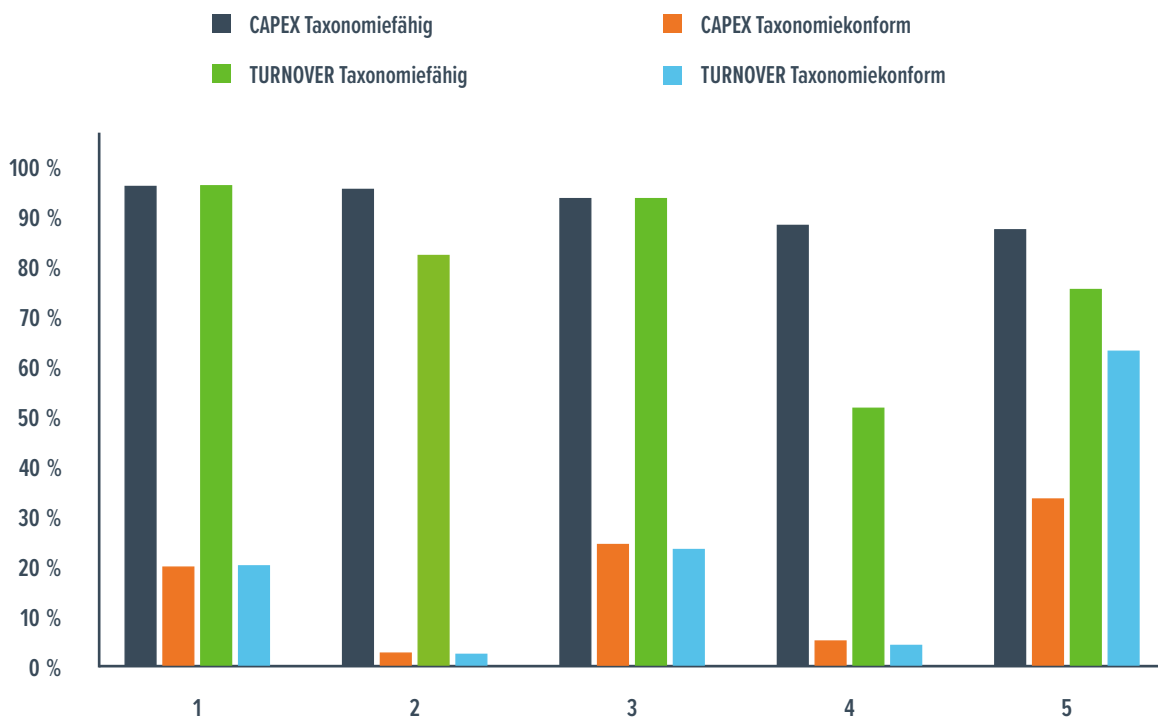


Abbildung 9: Anteil taxonomiefähiger und -konformer Immobilien pro Fonds (Klimaschutz, Bestands-Objekte)

Die Anzahl taxonomiekonformer Immobilien dürfte im Zuge der Omnibus-Initiative in den kommenden Jahren steigen, da die geplanten Änderungen eine Vereinfachung der Berichtspflichten vorsehen. Zudem verfügen

die Fondspartner zunehmend über mehr Daten und Informationen über die Immobilien in den Fonds, so dass wir davon ausgehen, dass sich die Datenverfügbarkeit sukzessiv verbessern wird.

Impressum

REDAKTION

Céline Kellermann, Sustainability Manager, INTREAL

TEXTE & INHALTE

Céline Kellermann, Sustainability Manager, INTREAL

Nina Rosendahl, Sustainability Manager, INTREAL

GESTALTUNG & BILDREDAKTION

Tatjana Walbaum, Marketing & Communications Manager, HIH Invest

Jasmin Moys, Senior Marketing Manager, INTREAL

BILDER & COPYRIGHT

Wenn nicht IntReal International Real Estate

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH:

Adobe Stock, Envato.com

WEITERE INFORMATIONEN & KONTAKT

<https://www.intreal.com/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit-im-unternehmen/>