



Diplomthema
Nr. 1881

Marktanalyse EU-Taxonomie-Verordnung im Bereich Immobilienfonds

Market analysis EU taxonomy regulation in the area of real estate funds

Bearbeitungszeitraum

04/2022 bis 08/2022

Betreuer

Dipl.-Ing. Sabrina May

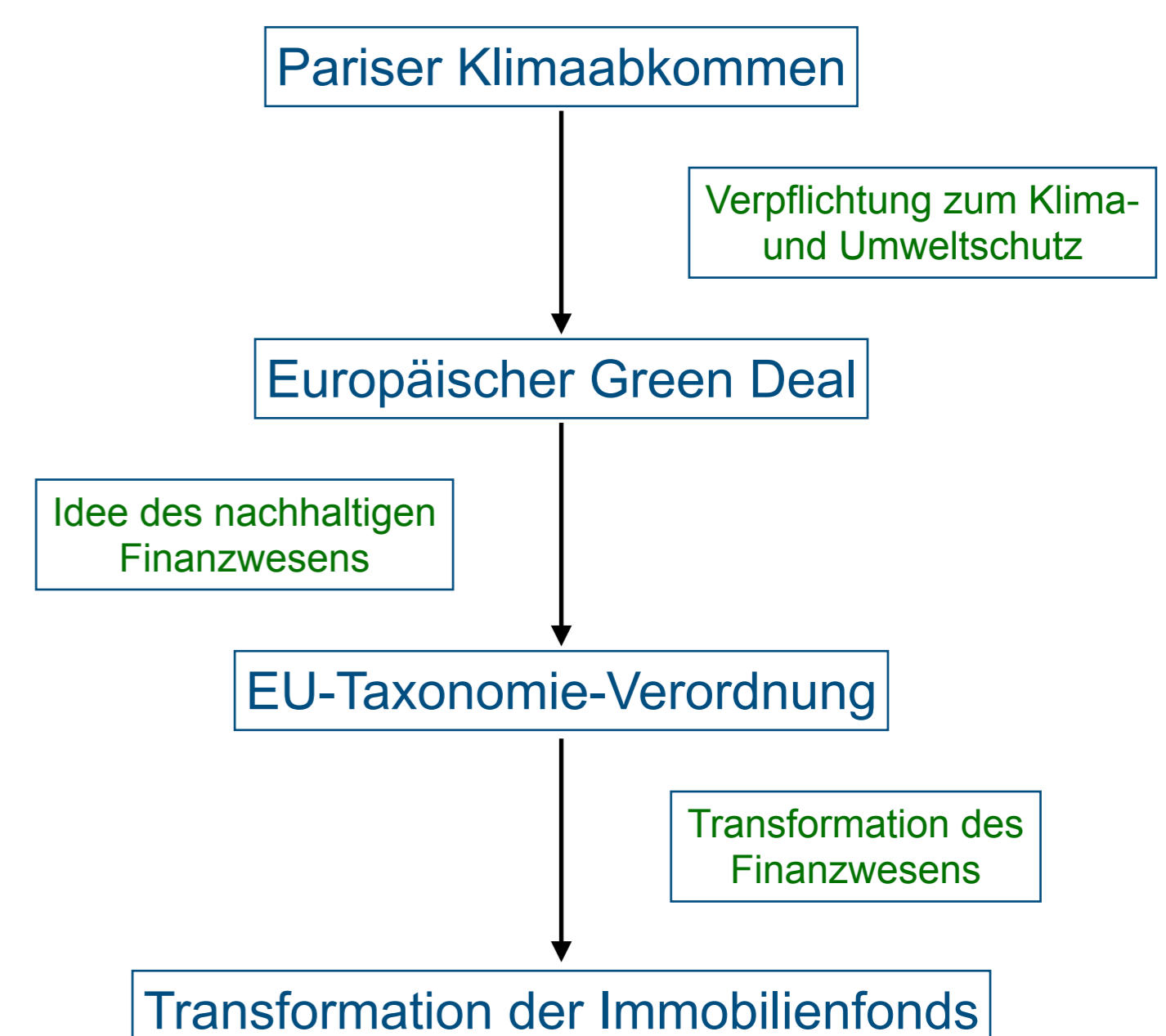
TU Dresden, Institut für Baubetriebswesen

Zielstellung

Das Ziel Europas ist es, bis 2050 klimaneutral zu werden. Einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag dazu ergeben Immobilienfonds, die häufig z. B. von Rentenkassen als Investitionsmöglichkeit genutzt werden. Um bewerten zu können, welche Investitionen und welche wirtschaftlichen Tätigkeiten grün und ökologisch nachhaltig sind sowie einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten, wurde im Juni 2020 auf europäischer Ebene die Taxonomie-Verordnung beschlossen. Als wichtigster Aspekt dieser Arbeit gilt es herauszufinden, ob die Immobilienfonds die EU-Taxonomie-Verordnung zum Untersuchungszeitpunkt beachten und welche Nachhaltigkeitswirkung durch den aktuellen Stand erzielt wird. Dies aufgreifend wird innerhalb dieser Diplomarbeit eine Marktanalyse der Immobilienfonds nach den Artikeln 6-8 der EU-Taxonomie-Verordnung durchgeführt. Diese Analyse soll die untersuchten Fonds entsprechend den Artikeln kategorisieren. Des Weiteren erfolgt eine Darstellung der Auswirkungen der EU-Taxonomie-Verordnung. Als Ergebnis soll eine aussagekräftige Marktanalyse über den aktuellen Stand sowie eine Prognose der zukünftigen Nachhaltigkeitsentwicklung der Immobilienfonds und der Marktteilnehmer basierend auf der EU-Taxonomie-Verordnung entwickelt werden. Dazu zählt auch die Betrachtung von Maßnahmen, die Immobilienfonds anwenden sollten, damit die Transformation durchgeführt werden kann.

Vorgehensweise

Zu Beginn dieser Diplomarbeit wird auf die globale Nachhaltigkeitsentwicklung und die daraus entstandene EU-Taxonomie-Verordnung eingegangen. Nachdem die Funktionsweise der Taxonomie herausgearbeitet wurde, werden die Immobilienfonds sowie die Marktteilnehmer innerhalb des Fondsmarktes erarbeitet. Als letzten Punkt der theoretischen Erarbeitung wird die EU-Taxonomie-Verordnung auf die Immobilienfonds angewendet. Nachdem die theoretischen Grundlagen umfassend beschrieben wurden, wird die Marktanalyse durchgeführt. Innerhalb der Marktanalyse werden die vorher bestimmten Immobilienfonds anhand der festgelegten Kriterien untersucht. Danach werden die Ergebnisse der Analyse mit den Untersuchungsumständen verglichen und eingeordnet. Anschließend erfolgt eine Interpretation der analysierten Ergebnisse. Zum Schluss soll die Nachhaltigkeitswirkung aus der jetzigen Perspektive der EU-Taxonomie-Verordnung herausgestellt und eine Prognose über die zukünftige Anwendung erarbeitet werden. Dabei werden die angrenzenden Branchen und die beeinflussenden Faktoren erarbeitet. Zusätzlich sollen die Umwelteinflüsse der Immobilienfonds mit den technischen Maßnahmen gegenübergestellt und Möglichkeiten der Nachhaltigkeitstransformation von Immobilienfonds gezeigt werden.



Ergebnisse

Das wichtigste Ergebnis dieser Arbeit ist die fehlende Anwendungsfähigkeit der Taxonomie zum Stand des Untersuchungszeitpunktes. Innerhalb der Auswertung ist deutlich geworden, dass die Taxonomie zum Untersuchungszeitpunkt zu vage formuliert und nicht anwendungsfreundlich ausgebildet ist. Des Weiteren sehen sich Immobilienfonds, bei denen ein Großteil des Fondsvolumens aus Bestandsimmobilien besteht, in diesem Zusammenhang einer weiteren Herausforderung gegenüber. Zwar sind sich die untersuchten Fonds zum Großteil der Nachhaltigkeitsentwicklung bewusst, haben aber noch keine Mechanismen, die große Menge an Daten der Immobilien zu verarbeiten. Die qualitativen Merkmale nach Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung wurden bisher nicht durch die Mehrheit der untersuchten Fonds beachtet und in den Informationsdokumenten verankert. Der Schriftzug nach Artikel 6 und 7 der EU-Taxonomie hingegen wird durch die Mehrheit der untersuchten Fonds beachtet. Der Großteil dieser nutzten den Schriftzug nach Artikel 7 der Taxonomie. Die weiteren, zur Anwendung gebrachten Untersuchungskriterien, machen das Nachhaltigkeitsbewusstsein der untersuchten Fonds zudem deutlich.