

Nachhaltiges Asset Management - Integration von Umwelt, Sozialem und Unternehmensführung (ESG)

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS SIOR

Erik Rieder

01621350

Wien, 10.12.2024

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ERIK RIEDER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "NACHHALTIGES ASSET MANAGEMENT - INTEGRATION VON UMWELT, SOZIALEM UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG (ESG)", 99 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 10.12.2024

Unterschrift

Kurzfassung

Diese Masterarbeit untersucht die Integration von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsprinzipien (ESG) im Immobilien-Asset-Management. Mit Blick auf die Herausforderungen des Klimawandels und die steigenden Anforderungen an nachhaltige Investitionen analysiert die Arbeit die Chancen und Risiken, die ESG-Prinzipien in diesem Bereich mit sich bringen. Immobilien spielen eine zentrale Rolle im Ressourcenverbrauch und werden zunehmend als Schlüsselakteure für nachhaltige Entwicklung betrachtet. Die Arbeit kombiniert theoretische Grundlagen mit praxisnahen Erkenntnissen durch eine Literaturrecherche und eine empirische Umfrage. Es werden Definitionen und Rahmenbedingungen für ESG aufgezeigt, darunter regulatorische Vorgaben wie die EU-Taxonomie und die Sustainable Development Goals. Diese stellen die Basis dar, um nachhaltige Strategien für Immobilienportfolios zu entwickeln. Wesentliche Elemente der ESG-Integration sind Dekarbonisierung, nachhaltige Bauweise und Energieeffizienz, die durch Technologien wie Building Information Modeling unterstützt werden. Im Fokus stehen auch soziale Aspekte wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Governance-Maßnahmen zur Förderung von Transparenz und ethischem Handeln. Die Arbeit betont die Notwendigkeit einer systematischen Datenerfassung und Bewertung, um ESG-Ziele messbar zu machen. Die empirische Untersuchung zeigt, dass ESG in der Branche zunehmend Beachtung findet, jedoch praktische Herausforderungen wie hohe Investitionskosten und Datenlücken bestehen. Langfristig wird erwartet, dass ESG-konforme Immobilien eine höhere Wertsteigerung und geringere Risiken aufweisen. Die Arbeit leistet einen Beitrag zur Weiterentwicklung nachhaltiger Ansätze im Immobiliensektor und zeigt auf, wie durch innovative Strategien ein Gleichgewicht zwischen ökonomischen und ökologischen Zielen erreicht werden kann.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mich während meiner Masterarbeit unterstützt haben. Mein besonderer Dank gilt meinem Betreuer Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS SIOR, dessen Anregungen und konstruktives Feedback sehr wertvoll für den Verlauf meiner Arbeit waren. Seine Expertise und das Engagement haben mir nicht nur bei der Themenfindung, sondern auch bei der Umsetzung meiner Ideen maßgeblich geholfen.

Ein weiterer großer Dank geht an meinen Arbeitgeber, DDr. Michael Tojner, der mir die nötige Flexibilität und Unterstützung geboten hat, um mein Studium und die Masterarbeit erfolgreich zu meistern. Die Möglichkeit, mein Wissen in der Praxis anzuwenden, ist für meine persönliche Entwicklung von unschätzbarem Wert.

Mit dem Abschluss dieser Arbeit blicke ich gespannt in die Zukunft und freue mich darauf, die gewonnen Erkenntnisse in meinem beruflichen Wirken einzubringen zu können und durch neue Herausforderungen zu wachsen.

Gender-Hinweis

In der vorliegenden Arbeit wird darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen sowohl die männliche als auch die weibliche Form zu nennen. Die männliche Form gilt in allen Fällen, in denen dies nicht explizit ausgeschlossen wird, für beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Problemstellung	2
1.2.	Forschungsfragen und Zielsetzung	2
1.3.	Methodik	3
2.	Theoretischer Hintergrund.....	4
2.1.	Real Estate Asset Management	4
2.1.1.	Begriffsdefinition	4
2.1.2.	Eingliederung des Asset Managements.....	6
2.1.3.	Grundlagen des Real Estate Asset Managements	8
2.1.4.	Abgrenzung zum Property Management und Facility Management .	13
2.2.	ESG und Nachhaltigkeit.....	15
2.2.1.	ESG-Definition und Kriterien	16
2.2.2.	Die Entwicklung der Abkommen.....	20
2.2.3.	Regulatorische Aspekte und Rahmenbedingungen	23
2.2.4.	EU Taxonomie im Gebäudesektor in Österreich.....	28
2.2.5.	Sustainable-Building-Zertifikate.....	35
3.	ESG-Integration im Asset Management	39
3.1.	Grundlagen für die Integration.....	39
3.2.	Methoden zur Integration.....	41
3.2.1.	Dekarbonisierung	42
3.2.2.	Green Lease.....	46
3.2.3.	Social Value.....	47
3.2.4.	Nachhaltige Unternehmensführung	47
3.2.5.	Unterstützung durch moderne Technologien	48
3.2.6.	ESG-Transaktionsmanagement (An-/Verkauf)	50
3.3.	Risikomanagement.....	51
3.3.1.	ESG-Risiken.....	51
3.3.2.	Die Gefahr von Stranded Assets	52
3.3.3.	ESG-Scoring	53
4.	Chancen der Integration.....	57
4.1.	Wirtschaftliche Aspekte	57
4.1.1.	Einfluss auf Marktmiete.....	58

4.1.2.	Einfluss auf Kapitalisierungszinssatz und Wertsteigerung	59
4.2.	Soziale und gesellschaftliche Aspekte	61
5.	Herausforderungen der Integration	62
5.1.	Datenverfügbarkeit und Datenqualität	62
5.2.	Hohe Investitionskosten und Rentabilität	63
5.3.	Regulatorische Anforderungen.....	63
5.4.	Berichterstattung und Kommunikation	64
6.	Fragebogen.....	65
6.1.	Aufbau des Fragebogens	65
6.2.	Auswertung des Fragebogens	66
6.2.1.	Frage 1 – Größe des Portfolios	66
6.2.2.	Frage 2 – Baujahr der Gebäude.....	67
6.2.3.	Frage 3 – Nutzungsart der Gebäude.....	67
6.2.4.	Frage 4 – Aktuelle Integration.....	68
6.2.5.	Frage 5 – Priorität der Nachhaltigkeit.....	69
6.2.6.	Frage 6 – Nachhaltigkeitsziele	70
6.2.7.	Frage 7 – Budget für Integration.....	71
6.2.8.	Frage 8 – Gebäudezertifizierungen	71
6.2.9.	Frage 9 – Herausforderungen.....	72
6.2.10.	Frage 10 – Zukünftige Bedeutung	73
6.2.11.	Frage 11 – Wichtigkeit von Maßnahmen	74
6.2.12.	Frage 12 – Unterstützung bei Integration.....	75
6.2.13.	Frage 13 – Offene Frage zu Trends.....	76
6.3.	Zusammenfassung und Erkenntnisse	77
7.	Conclusio	81
	Literaturverzeichnis.....	83
	Abbildungsverzeichnis.....	89
	Anhang Fragebogen	91

1. Einleitung

Wie können Immobilieninvestitionen nicht nur profitabel, sondern auch nachhaltig sein? Diese Frage gewinnt in der heutigen Zeit zunehmend an Bedeutung. Angesichts der wachsenden Dringlichkeit, den Klimawandel zu bekämpfen und soziale Gerechtigkeit zu fördern, rücken Nachhaltigkeitsprinzipien in den Vordergrund. In dieser Arbeit wird die Integration von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsprinzipien (ESG) im Immobilien Asset Management untersucht.

Immobilien gelten als wesentliche Treiber für den Ressourcenverbrauch, da sie sowohl in der Bauphase als auch im Betrieb erhebliche Mengen an Energie und Materialien erfordern. Vor diesem Hintergrund rückt das Asset Management zunehmend in den Fokus der Nachhaltigkeitsdebatte. Neben der wirtschaftlichen Rentabilität von Immobilienportfolios werden Umweltverträglichkeit, soziale Verantwortung und transparente Governance-Strukturen für Investoren immer wichtiger. Die Integration von ESG-Kriterien in die strategische und operative Planung von Immobilieninvestitionen stellt daher eine entscheidende Herausforderung und zugleich eine große Chance dar. Das Ziel dieser Arbeit ist es, Wege aufzuzeigen, wie Asset Manager ihre Immobilienportfolios nachhaltig managen können, um ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu fördern und gleichzeitig den langfristigen finanziellen Wert zu steigern.

Um die Ergebnisse dieser Arbeit zu untermauern und eine umfassende Perspektive zu bieten, wurde ein multimethodischer Ansatz gewählt. Der aktuelle Forschungsstand zeigt, dass ESG-Kriterien zwar an Bedeutung gewinnen, jedoch viele Fragen zur effektiven Integration offenbleiben. Die Literatur bietet eine Vielzahl von Ansätzen und Modellen, doch es existiert keine einheitliche Methode zur vollständigen Einbindung von ESG-Kriterien ins Immobilien Asset Management. Langfristige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind ebenso noch nicht vollständig absehbar. Einige Studien verweisen auf positive Effekte für die Wertentwicklung und das Risikomanagement von Immobilienportfolios, während andere auf die Herausforderungen und hohen Implementierungskosten aufmerksam machen.

1.1. Problemstellung

Die wachsende Bedeutung von ESG-Kriterien erfordert ein Umdenken im Asset Management, insbesondere im Immobilienbereich. Der Markt reagiert zunehmend auf den Druck seitens der Investoren, Regulatoren und der Gesellschaft, nachhaltiger und verantwortungsbewusster zu agieren. Allerdings sind die Auswirkungen der ESG-Integration auf die langfristige Wertentwicklung von Immobilienportfolios noch nicht vollständig erforscht. Auch die damit verbundenen neuen Risiken und deren Einbindung in das traditionelle Risikomanagement spielen eine wichtige Rolle. Die Auswirkungen des Klimawandels auf Immobilienwerte durch physische Risiken, wie zum Beispiel Überschwemmungen, oder regulatorische Risiken, wie strengere Bauvorschriften, sind zukünftig bei der Entwicklung von Immobilienportfolios zu berücksichtigen.

Asset Manager und Investoren müssen sicherstellen, dass die Integration von ESG-Kriterien nicht nur als eine kurzfristige Maßnahme oder als eine Reaktion auf geänderte, regulatorische Voraussetzungen interpretiert wird, sondern dass sie tatsächlich zur Generierung eines nachhaltigen Mehrwerts führt. Es stellt sich somit die Frage, auf welche Weise ESG-Kriterien sinnvoll implementiert werden können, um sowohl ökonomischen Vorteile erzielen als auch soziale und ökologische Verantwortung garantieren zu können. Die Entwicklung neuer Investitionsstrategien, die Anpassung bestehender Prozesse, sowie die enge Zusammenarbeit mit Stakeholdern wird nötig sein, um eine effektive Umsetzung von ESG-Initiativen zu ermöglichen.

1.2. Forschungsfragen und Zielsetzung

Die Masterarbeit verfolgt das Ziel, die Chancen und Risiken der Integration von ESG-Kriterien in das Immobilien-Asset-Management zu untersuchen. Es soll analysiert werden, wie ESG-Prinzipien langfristig zur Wertsteigerung von Immobilien beitragen können und welche potenziellen Risiken damit verbunden sind. Des Weiteren sollen praktische Lösungsansätze erarbeitet werden diese Integration auch umsetzbar zu machen. Auch die Möglichkeit des Einsatzes von neuen Technologien (Künstliche Intelligenz, Building Information Model) wird beleuchtet. Durch eine empirische Umfrage soll die Stimmung zu dem Thema in der Branche erforscht sowie ein möglicher Trend abgebildet werden.

In dieser Arbeit sollen zwei Fragen bearbeitet werden. Einerseits, wie das Thema ESG im Real Estate Asset Management integriert werden kann und welche Herausforderung bzw. Chancen sich daraus ergeben und andererseits, ob diese Integration bereits vollzogen wird bzw. welcher Trend in der praktischen Umsetzung erkennbar ist.

1.3. Methodik

Die Arbeit basiert auf der Kombination einer Literaturrecherche sowie einer empirischen Untersuchung. Ziel dieser Methodenkombination ist es, sowohl theoretische als auch praxisnahe Erkenntnisse zu gewinnen, um ein fundiertes Verständnis für die Integration von ESG-Kriterien im Immobilien-Asset-Management zu entwickeln. Zunächst wird eine umfassende Analyse der bestehenden Literatur zu ESG und Asset Management im Immobilienbereich durchgeführt. Beginnend mit einem theoretischen Teil, wird Einblick in die Begriffserklärungen sowie die wesentlichen Kerngebiete gegeben. Diese theoretischen Grundlagen bilden die Basis, um zu untersuchen, wie ESG-Prinzipien in der Praxis angewendet werden können. Darüber hinaus werden verschiedene Ansätze zur Integration von ESG-Kriterien in den Asset-Management-Prozess aufgezeigt und analysiert.

Ergänzend zur Literaturrecherche wird eine empirische Untersuchung durchgeführt, um die theoretischen Erkenntnisse mit praxisnahen Perspektiven zu verbinden. Hierfür wird ein speziell zu dieser Thematik entwickelter Fragebogen eingesetzt, der sich gezielt an Asset Manager richtet. Der Fragebogen zielt darauf ab, folgende Aspekte zu erfassen: wird ESG bereits im Asset Management integriert, welche Herausforderungen ergeben sich und wie schätzen Asset Manager die zukünftige Entwicklung im Bereich ESG ein?

2. Theoretischer Hintergrund

Im ersten Teil meiner Arbeit werden zunächst die Grundlagen des Immobilien Asset Managements, sowie des komplexen Themas „ESG“, möglichst umfassend dargestellt. Es werden wichtige Begriffe erklärt und zentrale Aufgaben, Prozesse als auch Strategien, beschrieben. Beides, das Berufsbild Real Estate Asset Management und „ESG“ sind sehr dynamische Entwicklungen innerhalb der Immobilienbranche. Sie machen deutlich, wie sich ein komplexes Spannungsfeld zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen aufbaut, das es zu bewältigen gilt. Während sich das Immobilien Asset Management, als Steuerungseinheit für Immobilieninvestitionen, im Wesentlichen mit der Wertschöpfung einer Immobilie, über den gesamten Lebenszyklus hinweg, beschäftigt, zielt ESG auf die Förderung von nachhaltigen und verantwortungsbewussten Investitionsentscheidungen ab.

Zu Beginn wird auf die Bedeutung und Entstehungsgeschichte des Immobilien Asset Managements eingegangen, um ein fundiertes Verständnis für dessen Rolle innerhalb des Immobilienmarktes bzw. -managements zu erhalten. Folglich werden die zentralen Punkte von ESG – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung – erläutert und in den Kontext der Immobilienwirtschaft gestellt.

2.1. Real Estate Asset Management

2.1.1. Begriffsdefinition

Der Begriff „Asset Management“ ist abhängig von den jeweiligen Arbeitsfeldern unterschiedlich ausgeprägt und findet sich in zwei großen Sparten wieder. Einerseits im Financial Asset Management und andererseits im Immobilien Asset Management. Obwohl die zwei Bereiche unterschiedlicher kaum sein können, vereinen Sie doch den Grundgedanken ihrer Aufgabe. Unter einem „Asset“ versteht man eine Einheit, welche einen Wert besitzt, der durch entsprechendes Management verändert werden kann. In der International Organisation of Standards (ISO 55000) wird dieser Begriff standardisiert. Laut der Organisation kann der Begriff auf alle möglichen Assets angewendet werden. Immobilieninvestitionen werden als Kapitalmarktprodukt angesehen, womit die Gemeinsamkeit mit dem Financial Asset Management durchaus erklärbar ist. Wichtig ist, die beiden Begriffe dennoch zu trennen und klar abzugrenzen (vgl. Piazzolo 2023).

Real Estate Asset Management

Im deutschsprachigen Raum ist der Begriff „Real Estate Asset Management“ nicht eindeutig definiert (vgl. Quante 2011). Als wesentlicher Bestandteil des Real Estate Asset Management wird die Planung, Durchführung und Kontrolle sämtlicher Aktivitäten während des Lebenszyklus einer Immobilie gesehen. Letztendlich ist es das Ziel den Wert einer Immobilie zu steigern (vgl. Piazzolo 2023).

Die Definition nach der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung kurz (gif) hat das idealtypische Berufsbild beziehungsweise die Beschreibung der Kernaufgabe des Real Estate Asset Management folgendermaßen definiert:

„Anlagenorientiertes Real Estate Management ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögensmanagement/Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene im Interesse des Eigentümers.“ (gif, Arbeitskreis Human Resources, o.J).

Zur Präzisierung dieser Kernaufgabe ist laut gif eine Unterscheidung in grundlegende und unternehmensabhängige Aufgaben zu treffen. Des Weiteren werden laut gif die Begriffe des Real Estate Asset Managements, des Immobilienmanagements und des Real Estate Managements in ihrer Bedeutung gleichgesetzt.

Die Definition der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

RICS definiert das Asset Management als die Auswahl, Instandhaltung, Inspektion und Erneuerung von Sachwerten (vgl. RICS 2012). Diese Prozesse sind maßgebend für die Rentabilität und die Bestimmung der Betriebsleistung einer Immobilie. Es gilt richtige Entscheidungen zu treffen, um das Ergebnis zu optimieren. RICS teilt das Immobilien Asset Management in strategisches und operatives Management ein (vgl. RICS 2021). Im Jahr 2015 wurde von RICS ein Leistungskatalog geschaffen, um Dienstnehmer einen Referenzrahmen des Leistungsbildes zu schaffen.

„Asset Management ist das verantwortliche, strategische und operative Management sämtlicher Rendite- und risikobeeinflussenden Maßnahmen auf Objekt-, Portfolio- und Gesellschaftsebene bezogen auf den gesamten Lebenszyklus der Immobilie“ (RICS, 2015).

Die Definition der Austrian Real Estate Asset Management Association

„Das Real Estate Asset Management ist ergebnisverantwortlich für das strategische und operative Management von Immobilien über den gesamten Investmentzyklus mit der nachhaltigen Wertsteigerung im Fokus“ (AREAMA, 2023).

Die genauen Aufgaben und Tätigkeiten im Asset Management werden durch die AREAMA mittels eines, eigens herausgegebenen, Leistungskatalog detailliert beschrieben. Dieser stützt sich auf 20 Bausteine und gibt einen guten Überblick über die Aufgaben eines Asset Managers. Das Ziel dabei ist es, den langfristigen Wert der Immobilien zu maximieren, stabile Erträge zu generieren und die Risiken zu minimieren (vgl. AREAMA, 2023).

2.1.2. Eingliederung des Asset Managements

Die Bewirtschaftung von Immobilien beinhaltet mehrere Ebenen, welche bilateral untereinander kommunizieren und zusammenarbeiten. Den Überbegriff dieses Modells nennt man REIM kurz für Real Estate Investment Management. Die oberste Ebene bildet die Investoren- oder Anlegerebene, gefolgt von der Portfolio Ebene und der Objekt Ebene. Das Asset Management befindet sich in der Mischzone zwischen der Investment Ebene und der Objektebene, soll sich aber wesentlich vom Property und Facility Management abgrenzen (vgl. Piazzolo, 2023).

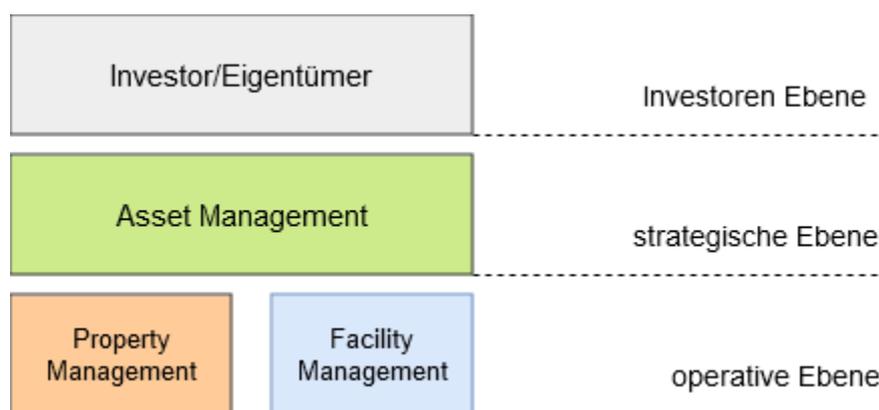


Abbildung 1: Die Ebenen des Real Estate Investment Managements (eigene Darstellung)

Die Management Ebenen nach dem Sankt Galler Modell

Das Management Modell gliedert die Unternehmensführung in 3 Ebenen auf:

- Normatives Management
- Strategisches Management
- Operatives Management

Auf oberster Ebene, dem normativen Management werden Ziele, Leitlinien, Normen und Grundsätze festgelegt. Bei einem Immobilieninvestment Unternehmen wäre die oberste Ebene wie in Abb. 1 dargestellt die Investorenebene. Das Asset Management agiert in diesem Modell in den hierarchisch darunter liegenden Ebenen, dem strategischen und operativen Management. Die strategische Ebene entwickelt Vorgehensweisen, um die normativen Leitsätze der Investmentebene zu erreichen. Auf operativer Ebene werden die Planung und Steuerung der Investmentstrategie auf Einzelziele heruntergebrochen und in die Praxis umgesetzt (vgl. Quante, 2011).

2.1.3. Grundlagen des Real Estate Asset Managements

Im Leistungskatalog der österreichischen Vereinigung der Asset Manager finden sich 20 Bausteine wieder, welche die Grundlagen dieses Aufgabengebietes darstellen. Diese werden wie folgt unterteilt (vgl. AREAMA, 2023).

Strategie

Auf dieser Ebene wird die Investmentstrategie sowie deren Leitlinien definiert. Dies geschieht auf Grundlage der Investmentkriterien und in enger Abstimmung mit den Kapitalgebern bzw. Eigentümern. Durch eine regelmäßige Analyse der Performance und allfällig wechselnder Marktbedingungen werden strategische Ziele laufend angepasst (vgl. AREAMA 2023).

Ankauf

Der Baustein „Ankauf“ umfasst alle Leistungen, die bei einer Akquisition im Rahmen eines Immobilienerwerbes und deren Abwicklung anfallen. Die Aufgabe erstreckt sich beginnend von der Ankaufsprüfung (Due Diligence) bis hin zur Begleitung im Transaktionsprozess. Ebenso werden Ansprüche und Pflichten nach dem Deal verfolgt (vgl. AREAMA, 2023).

Finanzierung

Bei der Finanzierung zählt die Planung der Kapitalstruktur auf Objekt- bzw. Gesellschaftsebene zur zentralen Aufgabe. Der Asset Manager betreibt Research zu aktuellem Zins- und Kapitalmarktkonditionen und wirkt bei der Ausschreibung sowie Aufnahme von Fremdkapital unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen wesentlich mit (vgl. AREAMA, 2023).

Business Plan, Budget & Controlling

Bei dieser Aufgabe werden Liquidität und relevante Erfolgsgrößen abgebildet und Budgets auf Objekt- und Portfolioebene in Abstimmung mit dem Auftraggeber, unter Beachtung der Objekt-Portfoliostrategien, abgeleitet und festgelegt. Auch die laufende Kontrolle und Analyse der Soll- und Ist-Daten sowie die Einhaltung der wirtschaftlichen Parameter gehören zu diesen Tätigkeiten (vgl. AREAMA, 2023).

Reporting

Bei diesem Baustein werden die Erkenntnisse aus der Kontrolle und Analyse dem Auftraggeber (Eigentümer, Investor) berichtet. Die Ergebnisse werden periodengerecht, detailliert aufbereitet und ergehen an interne oder auch externe Zielgruppen. Das Reporting kann sich im Einzelfall auf Objekt- oder Portfolioebene beziehen (vgl. AREAMA, 2023).

Research

Für Handlungsempfehlungen oder Entscheidungen werden Benchmarks benötigt. Diese werden auf Objekt- oder Portfolioebene aus Marktdaten abgeleitet und für die Formulierung von Handlungsempfehlungen verwendet. Darüber hinaus wird die Aufbereitung von Markt-, Standort-, Wettbewerbs- und SWOT-Analysen benötigt (vgl. AREAMA, 2023).

Daten-/Dokumenten-Management & Datensicherheit

Dieses Aufgabengebiet umfasst die fachgerechte Erfassung, Speicherung und Archivierung von relevanten Daten, welche aus objekt- oder personenbezogenen Daten bestehen. Die gesetzlichen Vorschriften müssen (insbesondere bei den personenbezogenen Daten) berücksichtigt und eingehalten werden (DSGVO). Unterstützung kann von individuellen Softwarelösungen externer Dienstleister kommen (vgl. AREAMA, 2023).

Chancen-/Risiko-Management & Compliance

Der Baustein „Chancen-/Risikomanagement und Compliance“ umfasst im Wesentlichen Leistungen zur Qualitätssicherung, zur Gestaltung von Risikomanagementprozessen basierend auf festgelegten Risikostrategien sowie zur aktiven Identifizierung und Bewertung von Chancen in allen Unternehmensbereichen.

Compliance-Richtlinien legen den Rahmen fest, der sicherstellt, dass gesetzliche, regulatorische und unternehmensinterne (z.B. ethische) Standards eingehalten werden (vgl. AREAMA, 2023).

Auswahl und Steuerung von Dienstleistern

Die Auswahl, Beauftragung und Steuerung externer Dienstleister, welche für einzelne Dienstleistungen rund um die Bewirtschaftung einer Immobilie eingebunden sind, ist eine weitere Aufgabe des Asset Managers. Zu den externen Dienstleistern zählen neben Property- und Facility-Managern auch Architekten, Steuer- und Rechtsberater sowie auch Projektmanager (vgl. AREAMA, 2023).

Gesellschaftsmanagement

Dieser Baustein bildet den Verantwortungsbereich der delegierbaren Eigentümeraufgaben bei der kaufmännischen Verwaltung und Geschäftsführung von Objekten oder Gesellschaften ab. Beinhaltet aber nicht das Rechnungswesen oder Leistungen, welche eine spezielle Berufsbefähigung benötigen. Unterschieden wird einerseits zwischen der Erbringung eigener Leistungen und der Unterstützung des Kunden und andererseits der Steuerung externer Dienstleister und Berater (vgl. AREAMA, 2023).

Objekt und Mieterbetreuung

Das Aufgabengebiet umfasst alle Leistungen in der Betreuung des Objektes und der Mieter. Dies umfasst das Erkennen und Umsetzen von Wertschöpfungspotentialen sowie auch laufende Instandhaltungsmaßnahmen. In der Eigentümerfunktion ist der Mieterkontakt im Hinblick auf Beschwerde- und Konfliktmanagement ein wichtiger Bestandteil. Der Leistungsumfang wird durch das Property Management ergänzt (vgl. AREAMA, 2023).

Forderungsmanagement

Im Bereich des „Forderungsmanagements“ können Leistungen zusammengefasst werden, die darauf abzielen, Prozessgestaltungen festzulegen und zu überwachen, mit dem Ziel, offene Forderungen und damit verbundene Ausfallrisiken zu minimieren. Im Zentrum des Forderungsmanagements stehen nicht nur Maßnahmen zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewertung von Forderungen, sondern auch Mittel zur

Eintreibung offener Forderungen. Eine regelmäßige Überprüfung der Bonitäten ist ein wesentlicher Bestandteil (vgl. AREAMA, 2023).

Liquiditätsmanagement

Das Asset Management erfüllt im Rahmen des Liquiditätsmanagements alle Aufgaben, die zur Sicherstellung und Einhaltung der Liquidität dienen. Die Beschaffung von Kapital erfolgt auf der Grundlage einer Liquiditätsplanung und des Berichtswesens der Objektgesellschaft (vgl. AREAMA, 2023).

Rechnungswesen

Die Finanzbuchhaltung der Objekt- bzw. Besitzgesellschaften ist Teil des „Rechnungswesens“. Dies umfasst vor allem die Weiterführung der laufenden Buchführung, die Darstellung des laufenden Zahlungsverkehrs als auch die Vorbereitung und Begleitung der Erstellung des Einzel- oder Konzernabschlusses gemäß den Rechnungslegungsvorschriften. Operativ werden üblicherweise Wirtschaftstreuhänder und Steuerberater eingebunden (vgl. AREAMA, 2023).

Baumanagement

Dieser Baustein beinhaltet die Betreuung von bestandserhaltenden baulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung von verschiedenen Parametern (z.B. Zeit, Qualität, Kosten, ...). Neben wirtschaftlichen Vorgaben sind auch energetisch-ökologische, soziale und ästhetische Anforderungen abzubilden (vgl. AREAMA, 2023).

Refurbishment & Projektentwicklung

Als Leistung werden die Planung und Durchführung werterhaltender und wertsteigernder Maßnahmen von Objekten gesehen. Diese Leistungen sollen stets im Einklang mit den Nachhaltigkeitsanforderungen stehen (vgl. AREAMA, 2023).

Vermietung

Ein zentrales Element des Asset Managements ist die Vermietung von Einheiten oder Objekten. Durch Nutzungskonzepte, einem Mietermix oder ähnlichen Steuerungsmaßnahmen soll eine ertragsoptimierte Auslastung erzielt werden. Zu dem Aufgabengebiet zählen die Ausarbeitung von Vermarktungskonzepten, Verhandlung und Abschluss von Mietverträgen bis hin zur Übergabe der Mietfläche (vgl. AREAMA, 2023).

Objektbewertung

Die Leistungen, die notwendig sind, um individuelle Objekt- oder Portfoliobewertungen für bilanzielle, steuerliche und regulatorische oder vertragliche Anforderungen durchzuführen, werden als Baustein „Objektbewertung“ bezeichnet. Diese werden besonders im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Steuerung und Überwachung der Bewertung gesehen (vgl. AREAMA, 2023).

Verkauf

Die Leistungen, die mit dem geordneten Verkauf von Objekten und/oder Portfolios gemäß Exit-Strategien in Abstimmung mit den Auftraggebern verbunden sind, werden in diesem Baustein beschrieben. Die Durchführung einer Vendor Due Diligence sowie Aufbereitung von Verkaufsunterlagen bis hin zur Abwicklung sind ebenfalls Bestandteil (vgl. AREAMA, 2023).

ESG & EU-TAXONOMIE

Dieser Baustein teilt sich in zwei Segmente. Einerseits „ESG“, welches sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit von Immobilien und ESG-Strategien auf Unternehmensebene beinhaltet und andererseits die EU-Taxonomie, welche dem Berichtswesen dient. Das Asset Management ist in Verantwortung beide Segmente zu erfüllen (vgl. AREAMA, 2023).

2.1.4. Abgrenzung zum Property Management und Facility Management

In der Immobilienwirtschaft besteht hinsichtlich der Definition und Abgrenzung der Leistungen im Asset Management, Property Management und Facility Management oftmals eine divergierende Ansicht. Meist ist dieser Umstand durch die individuellen Vorlieben, Strukturen und Anforderungen in den Unternehmen begründet. Es fällt auf, dass die Managementdisziplin über die Tätigkeit beziehungsweise deren Inhalte definiert wird, ohne eine eindeutige Kernaufgabe festgelegt zu haben. Zusätzlich fehlt den Disziplinen eine klare Leistungsabgrenzung und eindeutige Schnittstelle.

Dieses Definitionsproblem hat die Initiative BAMBI, in ihrem 2021 veröffentlichten Leistungskatalog aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass es wichtig ist „Regelungslücken und Interpretationsdifferenzen“ zu vermeiden (BAMBI-Circle of Real Estate, 2021). Dieser Leistungskatalog für das Property Management gilt als Standardleistungskatalog und umfasst das treuhändische Management aller operativen Funktionen einer Immobilie, um einen reibungslosen und wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten (vgl. BAMBI-Circle of Real Estate, 2021)

Die Leistungen werden anhand der Vergütungsstruktur in drei Hauptabschnitte aufgeteilt:

1. Grundleistungen (vertraglich beauftragte Leistungen)
2. Optionale Leistungen (abrufbare Leistungen, die vertraglich vereinbart sind)
3. Sonderleistungen (Abrufleistungen ohne vertraglicher Leistungspflicht)

Die acht Leistungsmodule gliedern sich wie folgt auf:

1. Onboarding
2. Kaufmännisches Property Management
3. Datenmanagement, Reporting, Dokumentenmanagement
4. Technisches Property Management
5. Vermietung
6. Begleitung Verkauf
7. Offboarding
8. ESG

Das Property Management beschäftigt sich mit alltäglichen Aufgaben zur Erhaltung der Immobilie, während das Asset Management darauf abzielt, den Kapitalwert von Immobilien durch gezielte Maßnahmen zu erhöhen. Das Property Management ist dem Asset Management unterstellt und berichtspflichtig (vgl. Wilde, o.J.).

Das Facilitymanagement wird laut ÖNORM EN ISO 41011:2017, als die Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität ihrer Hauptaktivitäten dienen, verstanden. Laut der Norm lässt sich Facility Management in zwei wesentliche Anwendungsbereiche, nämlich Fläche und Infrastruktur, sowie Mensch und Organisation einteilen.

Die Aufgaben in diesen Anwendungsbereichen sind wie folgt:

Fläche und Infrastruktur

- Unterbringung
- Arbeitsplatz
- Technische Infrastruktur
- Reinigung
- Sonstige Flächen und Infrastruktur

Mensch und Organisation

- Gesundheit, Arbeitsschutz und Sicherheit
- Hospitality
- Information und Kommunikation
- Logistik

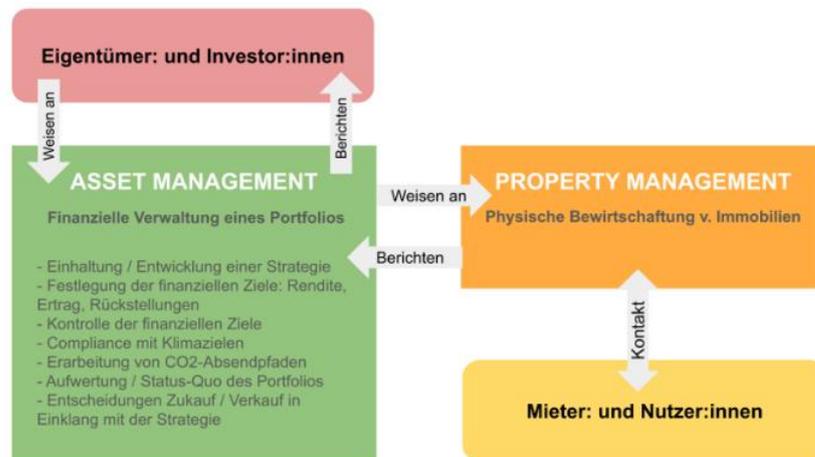


Abbildung 2: Die Wechselwirkungen und Aufgaben von AM, FM, PM (Wilde o.J.)

2.2. ESG und Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit ist ein viel diskutiertes. Es ist „das Thema“ in Politik und Gesellschaft und fordert uns alle auf, sich früher oder später, damit zu befassen. Speziell die Immobilienbranche rückt durch ihren großen Anteil an Emissionen immer mehr in den Fokus der Politik. Die direkten Emissionen im Gebäudebereich betragen 16,2% der gesamten Treibhausgasemissionen (Stand: 2020) Unter direkte Emissionen wird nach dem Quellprinzip die CO₂ Emissionen aus der Beheizung von Gebäuden definiert. Wenn die indirekten Emissionen (Erstellung und Herstellung von Baumaterialien) noch dazu gerechnet werden, kommt der Sektor auf ein Viertel der Gesamtheit aller weltweit ausgestoßenen Treibhausgase (vgl. Veith et al. 2021; Skär 2024).



Abbildung 3: Anteil des Gebäudesektors an den weltweiten Treibhausgasemissionen (eigene Darstellung)

2.2.1. ESG-Definition und Kriterien

„ESG“ kommt aus dem Englisch und ist die Abkürzung für Environmental, Social und Governance. In der deutschen Sprache steht die Abkürzung für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Jede Säule definiert sich selbst und besteht aus Unterschiedlichen Kriterien (vgl. Helmold et al. 2024).



Abbildung 4: Die drei ESG-Säulen (Haberstock 2019)

Die Autoren Helmold, Treu, Fritz und Hummel (2024) zitieren die Definition nach Sherwood und Pollard (2023) und Wölf (2024) wie folgt:

„ESG zielt auf ein nachhaltiges verantwortliches unternehmerisches Handeln ab. Dabei kann ESG als ein holistischer Strategie- und Bewertungsrahmen verstanden werden, der Umwelt-, Sozial- und Governance Faktoren als nicht-finanzielle Dimensionen in die Bewertung, der Performance und des Risikoprofils eines Unternehmens sowie in die Geschäftstätigkeit integriert.“ (Helmold et al. 2024, S.8)

Umwelt

Der Buchstabe „E“ in „ESG“ steht für die ökologische Betrachtungsweise aller Aktivitäten einer Unternehmensführung, auch immer unter Einbeziehung von Investition und Finanzierungsfragen. Ziel ist durch entsprechende Maßnahmen negative Umweltauswirkungen bestmöglich zu reduzieren. Jedes Unternehmen soll seinen Teil zum Umweltschutz beitragen (vgl. Straube 2024). Die Relevanz von Umweltkriterien im Immobiliensektor ist in den letzten Jahren stark gestiegen, da sie

maßgeblich zur Attraktivität und Wertsteigerung von Immobilien beitragen. Umweltaspekte wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Dekarbonisierung sind nicht nur für Direktinvestitionen von Bedeutung, sondern auch für die strategische Ausrichtung von Immobilienportfolios (vgl. Radul et al. 2024).

Beispiele im Immobilienmanagement:

Energieeffizienz

Ein großes Ziel ist die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden. Durch den Einsatz von energieeffizienten Technologien soll langfristig der Verbrauch und die Betriebskosten gesenkt werden (vgl. Straube 2024).

Klima Resilienz

Durch den immer weiter voranschreitenden Klimawandel sind Gebäude zunehmend extremen Witterungsbedingungen ausgesetzt. Der Bau von Gebäuden in Hochwasser gefährdeten Gebieten ist in Zukunft zu vermeiden, beziehungsweise sind Gebäude robuster zu bauen, um den Einwirkungen standhalten zu können (vgl. Straube 2024).

Nachhaltige Bauweise

Bei neuen Bauprojekten wird zunehmend auf die Auswahl von nachhaltigen oder recycelten Baumaterialien geachtet, um die negativen Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Auch die Integration von erneuerbaren Energien im Bauvorhaben ist laut Straube eine sinnvolle Maßnahme (vgl. Straube 2024).

Abfallmanagement und Recycling

Auch auf das Thema Abfall und Recycling, sowohl in der Bauphase als auch während des Gebäudebetriebs, ist zukünftig vermehrt Bedacht zu nehmen (vgl. Straube 2024)

Soziales

Soziale Verantwortung, in Bezug auf das konkrete Wohlbefinden der Bewohner eines Gebäudes, steht gleichwertig neben den Säulen Umwelt und Unternehmensführung und rückt ebenfalls immer mehr in den Fokus (vgl. Straube 2024).

Immobilienprojekte, die soziale Standards und das Wohlbefinden ihrer Bewohner berücksichtigen, können durch gezielte ESG-Initiativen eine verbesserte gesellschaftliche Akzeptanz und Marktstellung erreichen (vgl. Apleona Real Estate GmbH 2022). Die Förderung von sozialer Gerechtigkeit im Immobiliensektor umfasst die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und den verbesserten Zugang zu grundlegenden Dienstleistungen für alle gesellschaftlichen Gruppen, wodurch Chancengleichheit und soziale Integration unterstützt werden (vgl. Archer-Svoboda/Kimmerle 2023). Die Integration der sozialen Faktoren führt langfristig zu einer stärkeren Bindung der Mieter und zu einer Reduktion der Fluktuationsrate, was die Reputation der Immobilienunternehmen verbessert (vgl. Apleona Real Estate GmbH 2022).

Beispiele im Immobilienmanagement:

Gemeinwohl

Eigentümer und Vermieter stehen in der Verantwortung, sozial verträglichen Wohnraum zu schaffen, um Nutzern der Immobilie ein gesundes und sicheres Umfeld zu bieten (vgl. Straub 2023)

Barrierefreier Zugang

Menschen mit Behinderungen soll der Zugang sowie die Nutzung der Immobilien ermöglicht werden. Immobilienentwickler sind angehalten, breite Gehwege, Rampen, Aufzüge und andere Elemente bei einer barrierefreien Planung mitzudenken (vgl. Straube 2024).

Gesundheit und Wohlbefinden

Die psychische und physische Gesundheit der Bewohner soll durch Schaffung von Grünflächen, Gemeinschaftsflächen und Spielplätzen gefördert werden (vgl. Straube 2024).

Unternehmensführung

Das „G“ steht für Governance. Diese Säule bildet die Nachhaltigkeit im Sinne der Unternehmensführung ab. Es soll sichergestellt werden, dass Unternehmen transparent, ethisch und verantwortungsbewusst handeln. Eine gute Unternehmensführung schafft Vertrauen bei Investoren und Stakeholdern und trägt langfristig dazu bei Risiken besser zu managen (vgl. Straube, 2024).

In der Immobilienbranche sind Governance-Kriterien von entscheidender Bedeutung, da sie die Integrität, Transparenz und Entscheidungsfindung beeinflussen. Effektive Governance-Strukturen sind notwendig, um die Einhaltung regulatorischer Anforderungen sicherzustellen und das Vertrauen der Investierenden zu stärken (vgl. Helmold et al., 2024)

Ethik und Integrität

Korruption und Bestechung soll durch die Einhaltung ethischer Standards und durch Redlichkeit in der Geschäftsführung vermieden werden (vgl. Straube, 2024).

Risikomanagement

Ein gut implementiertes Risikomanagement betreffend Umwelt und Sozialrisiken, das im Bedarfsfall schnell zur Verfügung steht, schützt den langfristigen Erfolg des Unternehmens (vgl. Straube, 2024).

Nachhaltige Finanzierung

ESG-Ziele können durch eine nachhaltige Finanzierung vorangetrieben werden. Angeboten werden grüne Anleihen, nachhaltige Kredite oder andere Finanzinstrumente (vgl. Straube 2024)

2.2.2. Die Entwicklung der Abkommen

Pariser Klimaabkommen

Die ersten Gespräche über den sich abzeichnenden Klimawandel begannen bereits 1979, bei der ersten Klimakonferenz in Genf. Damals war bereits klar, dass dieser Wandel Gegenmaßnahmen benötigen wird. Im Jahr 1992, also rund 13 Jahre später wurde in Rio de Janeiro das erste Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen zum Klimaschutz abgeschlossen. Bei diesem Übereinkommen wurden nicht bindende Reduktionsziele vereinbart. Aus diesem Grund wurden dann im Jahr 1997 in Kyoto für Industriestaaten quantifizierbare Ziele verpflichtend gemacht.

In dem Kyoto Protokoll wurden nur die Industrieländer zu einer Reduktion von Treibhausgasen verpflichtet, jedoch nicht die Entwicklungsländer, welche einen großen Anteil an den Emissionen haben. Im Jahr 2015 wurde dann das Pariser Klima Abkommen geschlossen. Seit diesem Abkommen vollzieht sich eine deutliche Transformation in Richtung Nachhaltigkeit (vgl. BMK, 2024a).

Verfolgt werden im Wesentlichen zwei große Ziele:

- die Erderwärmung unter 1,5 °C zu halten.
- die Auswirkungen des Klimawandels zu bewältigen.

(vgl. Europäischer Rat, 2024)

European Green Deal

Europa strebt bis 2050 an, der erste klimaneutrale Kontinent der Erde zu werden. Dies ist das Ziel, des im Jahr 2019 vorgestellten European Green Deals. Die Nettoemissionen sollen bis zum Jahr 2050 auf null reduziert werden (Europäische Kommission, 2019).

In einem Zwischenschritt sollten bis 2030 die Emissionen im Vergleich gegenüber 1990 um 55 Prozent sinken. Dieses Ziel wurde im Februar 2024 angepasst. Bis 2040 sollen die Emissionen nun um 90 Prozent im Vergleich zu 1990 sinken. Durch die Verordnung über das Europäischen Klimagesetz sind diese Ziele auch rechtsbindend geworden. Es bleiben somit noch 5 Jahre, um die angestrebten 55 Prozent Reduktion zu erreichen (vgl. Europäische Kommission, 2024).

Der European Green Deal ist ein wesentlicher Bestandteil der Nachhaltigkeitsagenda der Europäischen Union. Mit Hilfe des Green Deals soll die UN-Agenda 2030 sowie die Sustainable Development Goals umgesetzt werden. Er verknüpft den Erhalt von Biodiversität sowie Klima und Umweltschutz mit Wirtschaftswachstum und sozialer Gerechtigkeit (vgl. Bundeskanzleramt, 2021).

Die Konkreten Maßnahmen und Programme wurden unter dem Motto „Fit for 55“ im Juli 2021 präsentiert.

Das Institute for European Environmental Policy (IEEP) äußert sich besorgt über die Einhaltung des Green Deals. Anhand des jüngsten Berichts der European University Association (EUA), fordert die IEEP entschlossene und dringende Maßnahmen zum Schutz der Europäischen Umwelt (vgl. IEEP, 2023)



Abbildung 5: Darstellung der Targets des European Green Deals (Teslamag, 2024)

Sustainable Development Goals (Agenda 2030)

Im September 2015 wurden die „Sustainable Development Goals“ kurz (SDGs) der Öffentlichkeit präsentiert. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil der international abgestimmten Agenda 2030 der Vereinten Nationen. Zum ersten Mal in der Geschichte gab es eine Einigung auf 17 globale Nachhaltigkeitsziele, was als großer Erfolg zu werten ist. Diese Ziele sollen im Rahmen des European Green Deals bis 2050 eine klimaneutrale europäische Wirtschaft ermöglichen (vgl. Herlyn/Lévy-Tödter, 2020; Kühnel, 2024).

„Das Kernstück der Agenda 2030 bilden zweifellos die Ziele für nachhaltige Entwicklung“ (Martens et al. 2017, S.14).

Für die Immobilienbranche sind vor allem die SDGs 7, 11 und 13 von Relevanz:

SDG 7: Bezahlbare und nachhaltige Energie

SDG 7 definiert als Ziel den allgemeinen Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, moderner und sauberer Energie. Der Immobiliensektor kann durch die Implementierung von Energiemanagementsystemen und den Bau energieeffizienter Gebäude einen wichtigen Beitrag dazu leisten. Insbesondere in der Bewirtschaftung spielen Solarenergie, Windenergie und andere erneuerbare Energien eine zentrale Rolle. Nachhaltige Immobilienprojekte, die die Energieeffizienz verbessern und den Energieverbrauch senken, können für die Erreichung dieses Ziels beitragen (vgl. Marten et al. 2017; UN 2023).

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

Das Ziel 11 strebt an, Städte und menschliche Niederlassungen sicher, widerstandsfähig, nachhaltig und inklusiv zu gestalten. Im Immobilienbereich bedeutet dies, Gebäude und Infrastrukturen so zu entwickeln, dass sie den Anforderungen der Urbanisierung gerecht werden, ohne die Umwelt zu schädigen. Ein Beispiel hierfür ist die Integration energieeffizienter Technologien und umweltfreundlicher Materialien beim Bauen neuer Objekte (vgl. Marten et al. 2017; UN 2023).

SDG 13: Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels

Der Immobiliensektor trägt erheblich zum globalen CO₂-Ausstoß bei. SDG 13 zielt darauf ab, dringend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels zu ergreifen. Die Reduzierung der Emissionen in der Bau- und Immobilienwirtschaft ist ein zentraler Ansatzpunkt, um die Erderwärmung zu begrenzen (vgl. Marten et al. 2017; UN 2023).



Developed in collaboration with TROLLBACK-COMPANY | TheGlobalDiversityIndex.com | +1 212 529 1010
For queries on usage, contact: open@trollback.org | Non-official translation made by UNIC Brussels (September 2015)

Abbildung 6: Die 17 SDG's im Überblick (United Nations, 2015)

2.2.3. Regulatorische Aspekte und Rahmenbedingungen

Zur Realisierung und Einhaltung der Nachhaltigkeit sind Unternehmen gewissen Regelwerken unterworfen. Diese Vorschriften gewährleisten die Einführung und Sicherstellung einheitlicher Standards. Unternehmen sind somit nicht nur dazu verpflichtet detaillierte Informationen über Ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen offen zu legen, sondern werden auch angehalten konkrete Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Wirtschaftsweise zu ergreifen. (vgl. Pfeifer, 2023).

NFRD 2014

2014 veröffentlichte die EU den „Non Financial Reporting Directive“ kurz „NFRD“. In Österreich wurde diese EU-Richtlinie durch das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) umgesetzt (vgl. EU-Richtlinie 2014/95/EU). Unter dieses Gesetz fallen Unternehmen, welche von öffentlichem Interesse sind, oder im Geschäftsjahr im Durchschnitt mehr als 500 Mitarbeiter beschäftigen, oder mehr als 20 Mio. Euro Bilanzsumme, oder 40 Mio. Euro Umsatz aufweisen (vgl. Pfeifer, 2023).

Unternehmen von öffentlichem Interesse:

- Unternehmen, deren Aktien an der Börse eines EU oder EWR-Staates zugelassen sind
- Kapitalgesellschaften, die Kreditinstitute sind
- Kapitalgesellschaften, die Versicherungsunternehmen sind
- Unternehmen, die ungeachtet ihrer Rechtsform in einem Bundesgesetz unter Verweis auf diese Bestimmung als solche bezeichnet werden. (Pfeifer, 2023)

Zur Bestimmung der Inhalte eines Nachhaltigkeitsberichtes wird von der internationale Global Reporting Initiative eine Guideline angeboten. Das Gesetz in Österreich sieht keine inhaltliche wie auch externe Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer vor. Lediglich das Vorhandensein wird abgesegnet (vgl. Pfeifer, 2023).

Die einschlägigen Bestimmungen finden sich in folgenden Gesetzbüchern:

- §243b UGB: Definition der Angaben im Lagebericht oder in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht;
- §267a UGB: Definition für konsolidierungspflichtige Gesellschaften;
- §96 AG: Ergänzung um nicht finanziellen Bericht;
- §30k GmbHG (Pfeifer, 2023)

EU-Taxonomie-Verordnung

Die EU Taxonomie Verordnung listet auf, welche wirtschaftlichen Tätigkeiten ökologisch nachhaltig sind. Sie sind im EU-Aktionsplan „Sustainable Finance/Nachhaltige Finanzierung“ festgelegt und gelten als wichtiger Baustein des European Green Deals (vgl. Pfeifer, 2023).

Diese Klassifizierung der ökologischen Nachhaltigkeit ermöglicht den gezielten Einsatz von Kapital in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Dadurch kann das Vertrauen von Investoren gestärkt und grüne Investitionen attraktiver werden.

Die EU Taxonomie Verordnung verweist auf folgende 6 Klimaziele:

1. Klimaschutz
2. Klimawandelanpassung
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Eine ökologische, nachhaltige und wirtschaftliche Aktivität muss folgende Anforderung erfüllen:

- zu einem der sechs EU-Umweltziele einen wesentlichen Beitrag zu leisten
- anderer Umweltziele nicht zu beeinträchtigen
- soziale Mindeststandards zu berücksichtigen
- und technischen Bewertungskriterien zu entsprechen

Eine wirtschaftliche Aktivität gilt als Taxonomie fähig, wenn Sie in dem delegierten Rechtsakt angeführt ist. Erfüllt sie zu dem auch noch die technischen Bewertungskriterien und die sozialen Mindeststandards, gilt sie als „Taxonomie konform“ (vgl. Verordnung EU 2020/852; Pfeifer 2023).

Betroffene Unternehmen sind alle Unternehmen, welche auch in die Anwendung der NFRD und in Österreich des NaDiVeG fallen.

Unternehmen müssen in ihrem Bericht lt. WKO (2024) folgende Punkte darstellen:

- Den Anteil der Umsatzerlöse aus ökologisch nachhaltigen Produkten und/oder Leistungen
- Den Anteil von nachhaltigen Investitionen in Betriebsanlagen oder Produktionsstätten (CapEX- Capital Expenses)
- Den Anteil von Betriebskosten in Verbindung mit nachhaltigen ökologischen Leistungen
- Eine Erläuterung zur Ermittlung und Berechnungsmethodik der Kennzahlen

Finanzunternehmen sind zusätzlich verpflichtet weitere Informationen offenzulegen:

- Strategien im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken
- Konzepte zur Einbeziehung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen
- Methoden zur Wahrung der Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

(vgl. BMK, 2024a; EU Taxonomie Verordnung,2020)

CSRD

Im Dezember 2022 veröffentlichte die Europäische Union in Brüssel eine weitere Richtlinie. Mit der “Corporate Sustainability Reporting Directive” kurz (CSRD), wurde die NFRD-Richtlinie geändert. Die Berichtspflichten sind nun noch detaillierter und große Unternehmen müssen zusätzlich über Governance Faktoren, Menschenrechte und Umweltrechte berichten.

Neu sind auch einheitliche europäische Berichtstandards sowie eine Prüfpflicht. Berichte müssen ebenso in digitaler Form zugänglich sein (vgl. Richtlinie EU 2022/2464). Ab den Geschäftsjahr 2024 sind Unternehmen, welche bereits 2014 unter die NFRD-Richtlinie gefallen sind weiterhin berichtspflichtig.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 sind Unternehmen betroffen, wenn ausfolgenden drei Kriterien mindestens zwei erfüllt sind:

- Bilanzsumme: > 25 Mio. Euro und/oder
- Nettoumsatzerlöse: > 50 Mio. Euro und/oder
- Mitarbeiter: > 250

Ab dem Geschäftsjahr 2026 sind zusätzlich börsennotierte KMU > 10 Mitarbeiter, nicht komplexe Finanzinstitute und firmeneigene Versicherungsunternehmen betroffen (vgl. WKO, 2024).

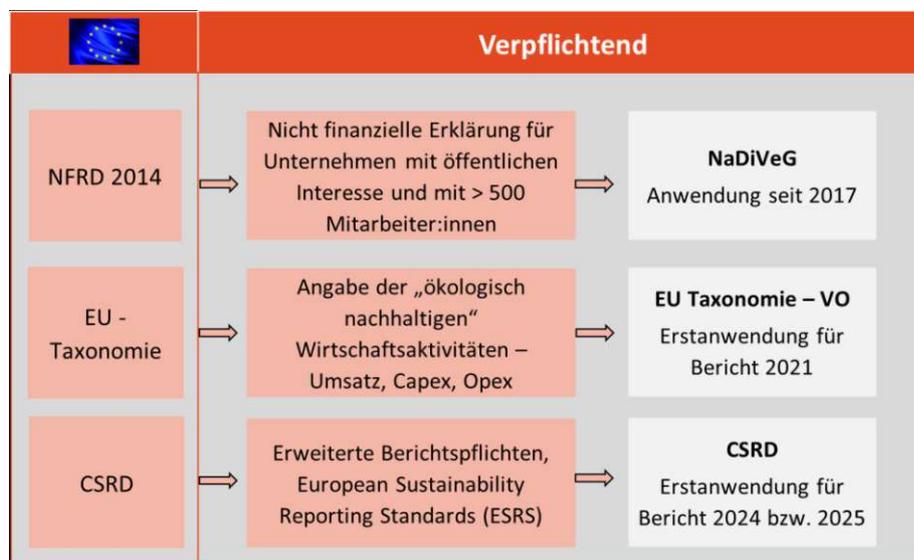


Abbildung 7: Überblick über die ESG-Regulatorik und wann diese verpflichtend ist (Pfeifer, 2023)

Unternehmen, welche in die Pflicht der Veröffentlichung fallen, müssen über Klima- und Umweltauswirkungen des Unternehmens, über die sozialen Auswirkungen und die Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette, sowie über klimabezogene Risiken berichten (vgl. Richtlinie EU 2022/2464).

2.2.4. EU Taxonomie im Gebäudesektor in Österreich

Obwohl die EU Taxonomie bisher nur große Gesellschaften betroffen hat, ist der Gebäudesektor ebenfalls von großer Bedeutung. Gebäude aller Nutzungsart gelten oft als Anlageobjekt, welche von großen Firmen, Taxonomie pflichtigen Gesellschaften erbaut, finanziert oder gekauft werden. In der Richtlinie (EU 2022/2464) wird ein klarer Ausblick auf die Ausweitung des Anwendungsbereiches der Taxonomie gegeben. In Zukunft sollen nicht nur große Kapitalgesellschaften unter die EU-Taxonomie fallen, sondern alle Unternehmen.

Im Bezug auf die 6 Klimaziele der EU Taxonomie und Weiterführung, gibt es seit dem Jahr 2021 für die ersten beiden Ziele (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) konkrete Vorgaben für die Beurteilung der Konformität.

Klimaaktiv, eine Initiative des Bundesministeriums, empfiehlt für den Gebäudesektor als wesentlichen Beitrag vorerst nur das Ziel Klimaschutz zu verfolgen. Die anderen Ziele müssen jedoch auch die Mindestanforderungen erfüllen (vgl. BMK/Klimaaktiv, 2024b).

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen technischen Bewertungskriterien zur Beurteilung des wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz aufgelistet. Eingeteilt wird der Gebäude/Immobilien Sektor in 3 Bereiche: 7.1 Neubau, 7.2 Renovierung, 7.7 Erwerb und Eigentum.

	7.1 Neubau	7.2 Renovierung	7.7 Erwerb und Eigentum
Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (Annex 1 EU-Taxonomie)	1. Der Primärenergiebedarf liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der für die Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude (NZEB) in den nationalen Maßnahmen festgelegt wurde. 2. Gebäude > 5.000m ² : Luftdichtheitstest, Thermografie und 3. Global Warming Potential (GWP) im Lebenszyklus	Zwei alternative Nachweismöglichkeiten: a) Die Gebäudesanierung entspricht den geltenden Anforderungen für größere Renovierungen gemäß nationalen Vorgaben. b) Es wird eine relative Verbesserung von mind. 30 % Reduktion des Primärenergiebedarfs gegenüber dem Status vor Sanierung erreicht.	1. nach 31.12.2020 gebaut: Das Gebäude erfüllt die Anforderungen lt. Neubau (siehe 7.1). 2. vor 31.12.2020 gebaut: a) Energieausweis der Klasse A b) alternativ: das Gebäude zählt zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands 3. für größere Nichtwohngebäude (> 290 kW Nennleistung HKL-Technik: effizienter Betrieb durch Energiemanagement.

Abbildung 8: Zusammenstellung der Kriterien im Gebäudesektor (BMK, 2024b)

Für die weiteren 5 Klimaziele gelten die Mindestanforderungen, welche die Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen, kurz (DNSH = do no significant harm) darstellen. In der Abbildung 9 sind diese Anforderungen für alle drei Bereiche und fünf Ziele dargestellt.

	7.1 Neubau	7.2 Renovierung	7.7 Erwerb / Eigentum
Anpassung an den Klimawandel (2)	Ermittlung und Bewertung der Gefahren aus dem erwartbaren Klimawandel mittels Klimaszenarien; Entwicklung und Implementierung von Anpassungslösungen; zu berücksichtigen sind dabei chronische Klimagefahren (wie Temperaturanstieg, Hitzestress, Veränderung der Niederschlagsmengen und -häufigkeiten) und akute Klimagefahren (wie Hitze- und Kältewellen, Starkregenereignisse, Sturm, Lawinen).		
Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (3)	Nur für Nichtwohngebäude: Einbau von Wasserspararmaturen bei Waschtischen und Spülen (max. 6 Liter pro Minute), Duschen (8 Liter pro Minute), WC (durchschnittliches Spülvolumen 3,5 Liter; max. Volumen 6 Liter) und Urinalen (max. Spülvolumen 1 Liter; durch. max. 2 Liter pro Stunde).		Keine Anforderungen
Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (4)	Ein Massenanteil von mind. 70 % der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle wird gemäß der Abfallhierarchie und gemäß dem EU-Protokoll über die Bewirtschaftung von Bau- und Abbruchabfällen für die Wiederverwendung, das Recycling und eine sonstige stoffliche Verwertung, einschließlich Auffüllarbeiten, bei denen Abfälle als Ersatz für andere Materialien zum Einsatz kommen, vorbereitet.		Keine Anforderungen
Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (5)	Verwendete Baubestandteile und Baustoffe, mit denen Bewohner in Berührung kommen können, emittieren weniger als 0,06 mg Formaldehyd pro m ³ Baustoff oder Bestandteil und weniger als 0,001 mg andere krebserregende flüchtige organische Verbindungen der Kategorien 1A und 1B pro m ³ Baustoff. Weiters: Vermeidung persistenter organischer Schadstoffe, Quecksilber /-gemischen, HFKW, HFCKW, Berücksichtigung REACH-Verordnung. Altlastensanierung, störungsfreie Baustelle.		keine Anforderungen
Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme (6)	UVP-Pflicht (für große Vorhaben) oder Verträglichkeitsprüfung (in Gebieten im Natura-2000-Netz, Schutzgebieten, UNESCO-Welterbestätten und Biodiversitätsschwerpunktgebiete); kein Neubau auf mittel- bis hochwertigen Ackerböden	keine Anforderungen	keine Anforderungen

Abbildung 9: Anforderung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in den Klimazielen 2-6 (BMK, 2024b)

EU-Taxonomie: Neubau von Gebäuden

Im Bereich Neubau gelten, gemäß EU-Taxonomie, folgende Anforderungen:

1. Der Primärenergiebedarf muss mindestens 10% unter dem Schwellenwert der nationalen Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude liegen.
2. Für Gebäude mit einer Größe über 5.000 m² muss eine Messung der Luftdichtheit und Thermografie erfolgen.
3. Für Gebäude mit einer Größe über 5.000 m² ist das Global Warming Potential (GWP) im Lebenszyklus zu ermitteln.

In der OIB. Richtlinie Nummer 6 (2018), werden die nationalen Anforderungen für den Primärenergiebedarf festgelegt. Unter dem Primärenergiebedarf versteht man:

„Die berechnete Energiemenge, die zur Deckung des Energiebedarfs im Zusammenhang mit der typischen Nutzung eines Gebäudes benötigt wird, ausgedrückt durch einen numerischen Indikator für den gesamten Primärenergieverbrauch in kWh/m² pro Jahr, auf der Grundlage der einschlägigen nationalen Berechnungsmethode und gemäß dem EPC.“ (Fußnote 281, Annex 1, EU Taxonomie, 2021)

Grundsätzlich wird als Anforderungswert, der nicht erneuerbare Anteil des Primärenergiebedarfs für die Bereitstellung der Heizenergie, sowie die benötigte (elektrische) Hilfsenergie ohne Haushaltsstrom bei Wohnbauten und ohne Betriebsstrom bei Nichtwohnbauten verwendet. Bei Gebäuden ohne Wohnnutzung erhöht sich dieser Wert noch um den Beleuchtungsenergiebedarf und eventuell notwendiger Kühltechnik. Laut nationalem Plan (OIB- Richtlinie Nr.6) beträgt die Anforderung bei Wohngebäuden 41kWh/m²*a (PEBHEB, zul,n.ern.) sowie 84 kWh/m²*a (PEBHEB+BeLEB,zul,n.ern) bei Nichtwohngebäuden (vgl. BMK, 2024b)

Nutzungsprofil	PEB _{HEB,zul,n.ern.} in [kWh/m ² .a] (Wohnbau)		PEB _{HEB+BeIEB,zul,n.ern.} in [kWh/m ² .a], bei 3 Meter Bruttogeschosshöhe.		klimaaktiv Neubau MINDESTANFORDERUNGEN ALLE SYSTEME, erneuerbar <u>und</u> nicht erneuerbar
	Neubau	EU-Taxonomie -10%	Neubau	EU-Taxonomie -10%	
Wohngebäude	41	36,9	n.a.	n.a.	90
Bürogebäude	84	75,6	100	90	160
Bildungseinrichtungen	78	70,2	94	84,6	100
Krankenhäuser	125	112,5	141	126,9	350
Heime	99	89,1	115	103,5	200
Beherbergungsbetriebe	111	99,9	127	114,3	180
Gaststätten	80	72,0	96	86,4	200
Veranstaltungsstätten ¹⁸	80	72,0	96	86,4	160
Sportstätten	89	80,1	105	94,5	210
Verkaufsstätte	115	103,5	131	117,9	200

Abbildung 10: Anforderungen im Neubau (BMK, 2024b)

Der Nachweis einer luftdichten, thermisch funktionierenden Hülle ist in Österreich nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn die Reduktion von Wärmebrücken durch technische Maßnahmen sichergestellt wurde, kann auch auf die Thermografie Prüfung verzichtet werden (vgl. BMK, 2024b).

Die „Global Warming Potential“ Ermittlung ist in Österreich Voraussetzung für einige Förderungen und wird mittels OI3-Index berechnet. Dieser Index berechnet einen Kennwert für die Umweltqualität von Bauwerken wie auch einzelnen Materialien oder Bauteilen. Die ökologische Qualität wird anhand der Umweltindikatoren, Treibhaus- und Versauerungspotenzial und dem Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie, bewertet. Dieser Wert wird in Kilogramm CO₂ pro innere Nutzfläche ausgewiesen. Für die Konformität der EU-Taxonomie, muss der GWP über einen Bezugszeitraum von 50 Jahren für alle Lebenszyklusphasen ermittelt werden (vgl. BMK, 2024b).

EU-Taxonomie: Renovierung von Gebäuden

Im Bereich der Renovierung gelten, gemäß EU-Taxonomie, folgende Anforderungen:

1. Die Erfüllung aller nationaler Vorgaben für Renovierungen.
2. Eine Reduktion des Primärenergiebedarfs um mindestens 30%.

Laut nationalem Plan gelten wie beim Neubau Mindestanforderungen für den primären Energiebedarf eines Gebäudes. In Wien beträgt die Anforderung bei Wohngebäuden 44 kWh/m²*a (PEBH_{EB}, zul,n.ern.) sowie 87 kWh/m²*a (PEBH_{EB}+BelEB_{EB},zul,n.ern) bei Nichtwohngebäuden (vgl. BMK, 2024).

Nutzungsprofil	PEBH _{EB} ,zul,n.ern. in [kWh/m ² .a] (Wohnbau)		PEBH _{EB} +BelEB _{EB} ,zul,n.ern. in [kWh/m ² .a], bei 3 Meter Bruttogeschöshöhe. Mit aktiver Kühlung: +16 kWh/m ² .a	
	Reno- vierung	EU- Taxonomie	PEB _{SK} gemäß Energie- ausweis	EU- Taxonomie
Wohngebäude	44	44	n.a.	n.a.
Bürogebäude	87	87	103	103
Bildungseinrichtungen	81	81	97	97
Krankenhäuser	128	128	144	144
Heime	102	102	118	118
Beherbergungsbetriebe	114	114	130	130
Gaststätten	83	83	99	99
Veranstaltungsstätten²³	83	83	99	99
Sportstätten	92	92	108	108
Verkaufsstätte	118	118	134	134

Abbildung 11: Anforderungen in der Renovierung (BMK, 2024b)

Es bleibt die Frage offen, wie Renovierungen, welche in mehreren Abschnitten und über Jahre hinweg durchgeführt werden, bewertet werden. Aktuell muss die Verbesserung um 30% innerhalb von drei Jahren erfolgen. Die Überprüfung der Reduktion erfolgt über eine Bestandaufnahme vor und nach Renovierung durch einen Unabhängigen Sachverständigen oder einer ähnlichen transparenten Methode. Die Validierung erfolgt über ein EPC (Energy Performance Certificate) wie es der Energieausweis darstellt (vgl. BMK, 2024b).

EU-Taxonomie: Erwerb und Eigentum von Gebäuden

Im Bereich Erwerb und Eigentum gelten folgende Anforderungen:

1. Gebäude, erbaut nach dem 31.12.2020, müssen die Anforderungen nach 7.1 Neubau erfüllen.
2. Gebäude, erbaut vor dem 31.12.2020, müssen einen Energieausweis der Klasse A besitzen oder zu den besten 15% des nationalen Bestandes zählen.
3. Nichtwohngebäude, mit einer HKL-Nennleistung über 290 kW, müssen über ein effizientes Energiemanagement für den Betrieb verfügen.

Die EU verlangt in der zweiten Anforderung einen Energieausweis der Klasse A. In Österreich gibt es in der OIB-6 Richtlinie im Energieausweis vier Kennwerte mit einem eigenen Klassensystem. Da laut EU kein spezieller Kennwert A angegeben wird, ist auszugehen, dass alle Kennwerte mindestens Klasse A besitzen müssen. Dies würden laut BMK in Österreich nur wenige Gebäude erreichen können. Ebenfalls für unzureichend formuliert sieht das Bundesministerium die Anforderung der besten 15% des nationalen Bestandes. Bemessungsgrundlage soll der Primärenergiebedarf sein, jedoch ist der Zusatz „im Betrieb“ nicht genau definiert. Offen bleibt, ob hierbei reale Verbrauchswerte herangezogen werden sollen, oder eine Berechnung über den Energieausweis erfolgen soll. (vgl. BMK, 2024b).

Gebäudebestand in Österreich

In Österreich gibt es laut Stand (1.1.2021) 2.429.337 Gebäude, wovon ca. 90% reine Wohngebäude sind. Rund 15% aller Gebäude wurden im Zeitraum zwischen 2006-2021 erbaut. Es ist also davon auszugehen, dass die Gebäude, die seit 2006 errichtet wurden, auch zu den besten 15% im Bezug auf Energiebedarf zählen. Um auf der sicheren Seite zu sein, empfiehlt es sich die 15% ab 2011 zu rechnen, um einen Spielraum bis 2025 zu haben. Die 15% Treshold ist daher eine dynamische Grenze, welche sich mit fortlaufenden Errichtungen und hocheffizienten Renovierung stetig verschieben wird (vgl. BMK, 2024b; Statistik Austria, 2024).

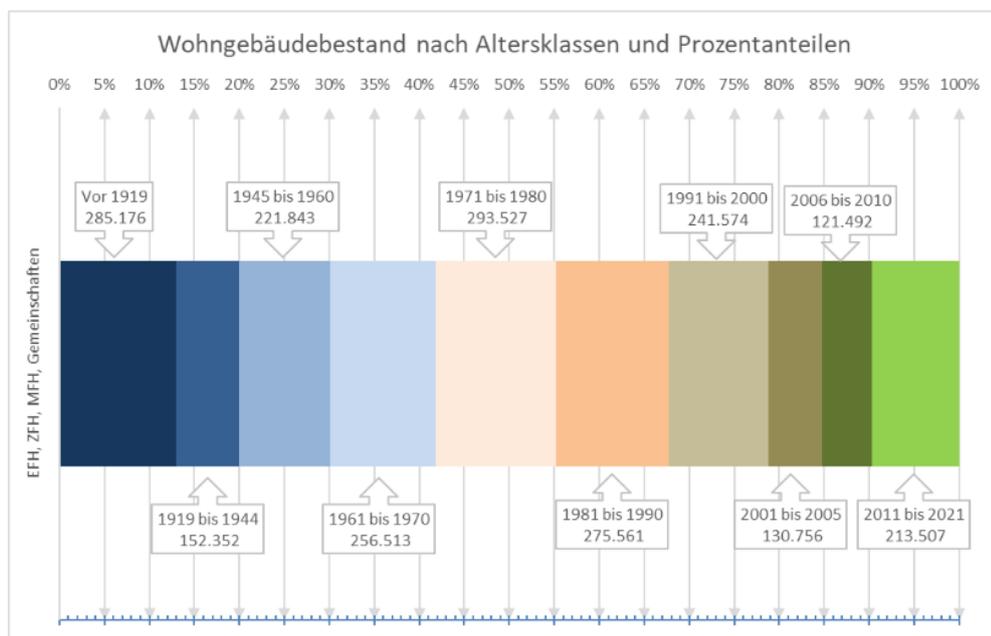


Abbildung 12: Darstellung des Wohngebäudebestandes in Österreich (Stand 2021), (BMK, 2024b)

Klimaaktiv (BMK, 2024b), empfiehlt für alle Gebäude, welche vor 2011 errichtet wurden, folgendes:

- Die Erstellung eines aktuellen Energieausweises.
- Die Überprüfung der dokumentierten Energiekennzahlen gemäß EU-Taxonomie.
- Die Entwicklung eines Sanierungsfahrplans für jene Gebäude, welche nicht den Anforderungen entsprechen.

2.2.5. Sustainable-Building-Zertifikate

Bereits in den 1990er Jahren gab es in England erste zertifizierte Nachhaltigkeitsaspekte. Bis heute hat sich die Anzahl von Zertifizierungen stetig gesteigert und sind damit heutzutage nicht mehr wegzudenken. Immobilienfonds, große Anleger, sowie institutionelle Investoren legen großen Wert auf Zertifizierung und sehen diese teilweise als Voraussetzung für Investments an. Verankert in Investmentstrategien werden für Ankäufe, verstärkt Kriterien der Nachhaltigkeit herangezogen. Folglich hat sich eine Vielzahl unterschiedler Zertifikate etabliert (vgl. Dietrich 2005).

Auf nationaler Ebene wurde in Österreich vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) das Zertifikat „Klimaaktiv“ entwickelt. Im Vergleich dazu haben sich international deutlich renommierte Zertifikate etabliert (vgl. BMK-Klimaaktiv, 2024).

Drei wesentliche Zertifikate im Überblick:

DGNB/ÖGNI

Die deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen kurz (DNBG), hat im Jahr 2009 ein System auf den Markt gebracht, um die Nachhaltigkeit messbar zu machen. Dieses System wurde über die Jahre weiterentwickelt und gilt heutzutage als das Fortschrittlichste für „Global Benchmark for Sustainability“. Das Zertifikat gibt es in unterschiedlichen Varianten für verschiedene Assetklassen. Es werden die technische Qualität, die dahinterstehenden Prozesse wie auch der Standort beurteilt (vgl. DGNB 2024)

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI, Kooperationspartner der DGNB) hat das Zertifizierungssystem übernommen und an die österreichischen Gegebenheiten angepasst (vgl. ÖGNI 2024)

Die Bewertung erfolgt über den gesamten Lebenszyklus und stützt sich auf wesentliche Paradigmen:

- Lebenszyklusbetrachtung
- Ganzheitlichkeit
- Performanceorientierung

Immobilienprojekte werden demzufolge mit nachfolgenden Kriterien bewertet:

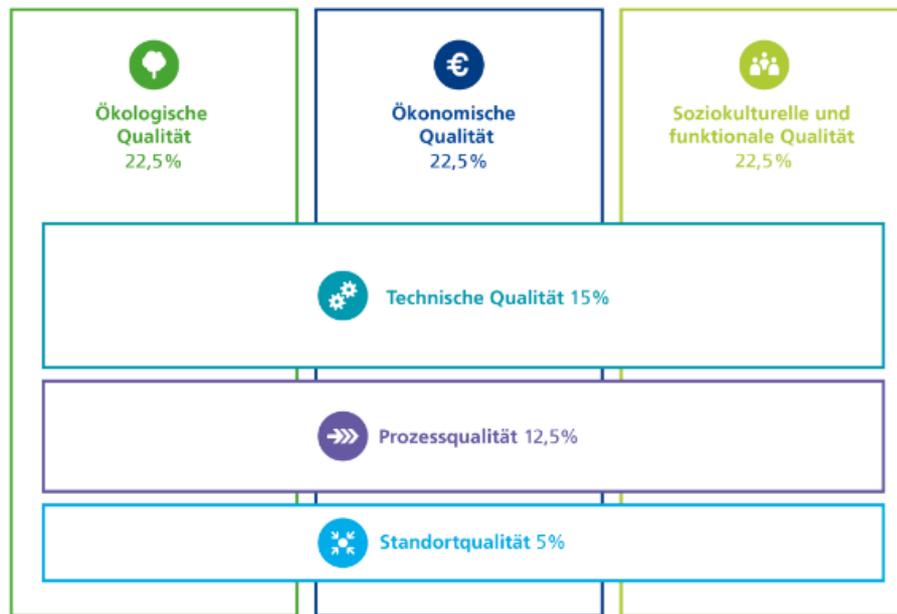


Abbildung 13: Gewichtung DGNB-System (DGNB,2024)

Die Einstufung ergibt sich aus dem Gesamterfüllungsgrad und dem Mindesterfüllungsgrad. Ein Projekt muss somit einerseits über alle Themenbereiche hinweg Kriterien erfüllen aber auch in einzelnen Themenbereichen ein Mindestmaß erreichen. Nach dem Medaillenprinzip werden folgende Auszeichnungen vergeben (vgl. DGNB 2024).

	 PLATIN	 GOLD	 SILBER	 BRONZE*
Gesamterfüllungsgrad	ab 80%	ab 65%	ab 50%	ab 35%
Mindesterfüllungsgrad	65%	50%	35%	— %

Abbildung 14: Auszeichnungen DGNB-System (DGNB,2024)

LEED

Im Jahr 1998 wurde vom amerikanischen „Green Building Council“ die Zertifizierung LEED ins Leben gerufen. Diese Zertifizierung ist international sehr angesehen und wird oftmals von internationalen Investoren bevorzugt. 75% aller LEED-Zertifizierungen sind Verwaltungsgebäude oder gemeinnützige Projekte (vgl. IBO, 2024; USGBC, 2024). Gleich wie bei der DGNB-Zertifizierung, werden auch hier Kriterien als Bewertungsgrundlage herangezogen, die sich wie folgt aufgliedern:

- Lage und Verkehr
- Wassereffizienz
- Energie und Atmosphäre
- Materialien und Ressourcen
- Innenraumqualität
- Innovation
- Regionalität

Gesamt können 110 Punkte vergeben werden. Das LEED-Zertifikat wird je nach erreichter Punktzahl in vier Stufen ausgestellt

- LEED Certified (40 bis 49 Punkte)
- LEED Silver (50 bis 59 Punkte)
- LEED Gold (60 bis 79 Punkte)
- LEED Platinum (80 bis 110 Punkte)



Platinum

80+ points earned



Gold

60-79 points earned



Silver

50-59 points earned



Certified

40-49 points earned

Abbildung 15: LEED-Auszeichnungen (USGBC/LEED,2024)

BREEAM

Bereits 1921 wurde die weltweit erste „Building Research Organisation“ in England gegründet. Die Forschung beschäftigte sich damals bereits mit Baumaterialien, dem Heizen, den Isolierungen, der Baueffizienz und der Kriegsforschung. Diese Organisation entwickelte zwischen 1988 und 1990 das Zertifizierungsmodell „BREEAM“. 2008 wurde das Modell überarbeitet und nach Europa ausgerollt. Mittlerweile sind über 2 Millionen Gebäude in mehr als 77 Ländern mit diesem Zertifikat registriert (vgl. BREEAM 2024).

BREEAM bewertet Projekte anhand nachfolgender Kriterien:

- Management
- Energie
- Wasser
- Landverbrauch
- Gesundheit und Wohlbefinden
- Transport
- Material
- Verschmutzung
- Abfall
- Innovation

Die Bewertungen reichen von „akzeptabel“ (nur für die Nutzung) über „bestanden“, „gut“, „sehr gut“, „ausgezeichnet“ bis hin zu „hervorragend“ und werden durch eine Reihe von Sternen auf dem BREEAM-Zertifikat dargestellt (vgl. BREEAM 2024).

3. ESG-Integration im Asset Management

Die Integration von ESG-Kriterien im Asset Management hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen und ist zu einem wichtigen Bestandteil moderner Strategien in der Immobilienbranche geworden. Angesichts der steigenden, und sich laufend ändernden, Anforderungen von Investoren, Regulierungsbehörden und der gesamten Gesellschaft ist das Ziel nicht mehr ausschließlich die Maximierung von Renditen, sondern auch die nachhaltige und verantwortungsvolle Gestaltung von Immobilienportfolios. Die klassischen Aufgaben und Prozesse des Asset Management sind in die Jahre gekommen und es müssen tiefgreifende Anpassungen in der Denkweise, sowie in den Prozessen stattfinden, um den zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden. Im folgenden Kapitel wird systematisch untersucht, auf welche Weise ESG-Prinzipien in das Immobilien Asset Management integriert werden können. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Schnittstellen beider Themenbereiche gelegt, um deutlich zu machen, welchen Einfluss ESG-Kriterien in Zukunft auf die Aufgaben und Prozesse im Asset Management haben und wie sie umgesetzt werden können.

3.1. Grundlagen für die Integration

Die Implementierung von ESG-Kriterien im Portfolio-Management ist ein entscheidender Schritt zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und zur Steigerung des langfristigen Werts von Immobilienportfolios. Dies erfordert eine umfassende Anpassung von bestehenden Strategien, Geschäftsprozessen und Bewertungen um die erfolgreiche Integration von ökologischen, sozialen und Governance-Faktoren sicher zu stellen.

Am Beginn dieser Implementierung steht eine Restrukturierung der Bewertungsmethode von Immobilien, damit sowohl qualitative als auch quantitative ESG-Daten systematisch erfasst und analysiert werden können. Eine möglichst präzise Bewertungsmethode (vgl. Sar, 2024) hinsichtlich der ESG-Kriterien innerhalb eines Portfolios schafft die Basis für transparente und zukunftsorientierte Entscheidungen (vgl. Sar, 2024). Diese gründliche Datenerfassung, wie von Just und Kretschmann (2024) beschrieben, hilft bei der Aufdeckung von kritischen Bereichen und

Identifizierung potenzieller Risiken, was die strategische Planung und Umsetzung von ESG-Initiativen maßgeblich unterstützt.

Auf Basis dieser angepassten Bewertungsmethodik und der, auf diese Weise, erfassten Daten kann eine klare Strategie zur ESG-Integration abgeleitet werden, welche natürlich Auswirkung auf die allgemeinen Geschäftsstrategien eines Unternehmens haben und mit diesen abzugleichen bzw. in Übereinstimmung zu bringen sind. Dies erfordert die Erstellung spezifischer Richtlinien und Key Performance Indicators (KPIs), die als Maßstab für die Bewertung der ESG-Leistung dienen. Frank Krüger und Andreas Lamina (2023) betonen die Notwendigkeit, dass Unternehmen ESG-Standards nicht nur als Compliance-Vorgaben, sondern als strategische Leitlinien betrachten, die zur Erreichung der Geschäftsziele beitragen. Eine so implementierte strategische Ausrichtung im Unternehmen stellt sicher, dass alle Bereiche nachhaltig agieren und effizient zusammenarbeiten.

Die Auswirkungen einer ESG-Implementierung auf die täglichen Geschäftsprozesse sind vielfältig und müssen entsprechend der individuellen Anforderungen auch neu gedacht werden. Ein interdisziplinärer Ansatz, der Fachwissen aus den Bereichen Umweltwissenschaften, Sozialwissenschaften und Unternehmensführung in die Entscheidungsfindung integriert, ist entscheidend für den Erfolg dieser Änderungen bzw. Anpassungen. Dies umfasst die Entwicklung oder Anpassung eines internen und externen Verhaltenskodexes (Code of Conduct), interner Richtlinien, Arbeitsanweisungen, Prozessbeschreibungen etc., sowie die Schulung der Mitarbeiter in den relevanten Geschäftsbereichen. Der Schwerpunkt der Prozessintegration sollte dabei auf den Geschäftsfeldern liegen, die für das Risikomanagement als relevant identifiziert worden sind. Um das Verständnis und die Kompetenz in ESG-Angelegenheiten zu erhöhen, spielt eine gezielte Schulung der Mitarbeitenden eine wichtige Rolle (vgl. Schäfer et al., 2022). Diese Weiterbildung ermöglicht es den Mitarbeitenden, die ESG-Ziele effektiv zu verfolgen und im operativen Geschäft umzusetzen.

3.2. Methoden zur Integration

Die Integration von ESG-Strategien im Immobilienbereich stellt eine bedeutende Herausforderung dar, bietet jedoch auch vielfältige Chancen. Ein zentraler Ansatzpunkt ist die Dekarbonisierung, die darauf abzielt, den CO₂-Fußabdruck von Immobilien durch den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz signifikant zu reduzieren. Diese Anstrengungen führen zu attraktiveren Immobilienangeboten, welche zum Beispiel mit „Green Lease“ Verträgen vermietet werden können. Des Weiteren kann der Einsatz von modernen Technologien, wie beispielsweise das Building Information Modeling (BIM) oder Künstliche Intelligenz (KI) zu einer effizienteren Verwaltung der Assets führen. Auch die Möglichkeiten der Wiederverwertung von Materialien in bereits existierenden Gebäuden (Urban Mining) oder das „Upcycling“ von leerstehenden Immobilien, um diese zu revitalisieren, werden in diesem Zusammenhang eine tragende Rolle spielen. Nicht außer Acht zu lassen sind die vielfältigen Staatlichen Förderprogramme, die zur Klima- und Transformationsoffensive bereitgestellt werden.

Die Integration von ESG in das Immobilien Asset Management erfordert aber auch eine ganzheitliche Strategie, die alle Phasen des Immobilienlebenszyklus umfasst. Dies beginnt bei der Akquisition, über das laufende Management, bis hin zur Veräußerung. Die Definition von klaren, messbaren ESG-Zielen nach einheitlichen Richtlinien und Standards steht am Beginn der Integration. In der Akquisitionsphase kann durch eine Due Diligence mit ESG-Fokus, bewertet werden, welche Objekte ins Portfolio passen und den definierten Zielen entsprechen. Eine Bewertung über die bereits erwähnten Gebäudezertifizierung ist sinnvoll. Im Betrieb liegt der Fokus auf der Dekarbonisierung und dem Energiemanagement, wobei auch Soziale- und Governance-Komponenten zu berücksichtigen sind. Nach erfolgreicher Umsetzung kann für ESG konforme Gebäude im Falle einer Veräußerung einen höheren Erlös erzielt werden.

3.2.1. Dekarbonisierung

Der steigende regulatorische Druck durch EU-Richtlinien, der die Reduzierung von CO₂-Emissionen fordert, wirkt als treibende Kraft für die Umsetzung dieser Strategie (vgl. Freshfields Bruckhaus Deringer 2021). Laut Archer-Svoboda und Kimmerle (2023) steigert dies nicht nur die Umweltbilanz, sondern auch die Attraktivität der Immobilien. Die Einbindung von erneuerbaren Energien, wie Solarenergie oder Geothermie, reduziert die Betriebskosten von Immobilien erheblich und verbessert die Rentabilität langfristig. Dabei ist es wichtig, die Balance zwischen den initialen Investitionskosten und den langfristigen Kosteneinsparungen zu beachten (vgl. Archer-Svoboda/Kimmerle 2023).

Das „EWG“, Erneuerbare Wärme Gesetz dient in Österreich seit kurzem als Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und in Bestandsgebäuden. Die wesentlichen Ziele dieses Gesetzes sind, die vollständige Umstellung der Wärmeversorgung von Gebäuden auf erneuerbare Energieträger oder Fernwärme, die Verbesserung der Energieeffizienz von Heizungsanlagen und die Reduzierung des Endenergieverbrauchs. Bis 2035 müssen alle alten Kohle- und Ölheizungen in Österreich durch ein modernes, erneuerbares Heizsystem ersetzt werden. Bis 2040 müssen alle Gasheizungen in Österreich durch ein modernes, erneuerbares Heizsystem ausgetauscht oder mit biogenem Gas betrieben werden (vgl. EWG BGBl. I 8/2024).

Photovoltaik

Mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) wird aus der kostenlosen Energie des Sonnenlichtes mit Hilfe von Solarzellen, elektrische Energie erzeugt – eine höchst effiziente und günstige Energiequelle.

Im Asset Management von Miethäusern kann diese Technologie bzw. Investition für Mieter und Vermieter erhebliche Einsparungen bringen. Es ergibt sich die Möglichkeit die Betriebskosten zu senken und/oder über Mieterstrommodelle den selbst erzeugten Strom an die Mieter zu verteilen. Der durch die eingesetzte Photovoltaik Anlage erzeugte Strom, kann auch sehr effizient zum Betrieb einer Wärmepumpe genutzt werden (vgl. Veith et al. 2024).

Wärmepumpen

Wärmepumpen sind bei energieeffizienten Gebäuden die führende Heiztechnologie. Mit einer Wärmepumpe kann ein Vielfaches der Energie aus Umweltwärme gewonnen werden, als für ihren Betrieb nötig ist. Aktuelle Wärmepumpen sind somit 3–5-mal energieeffizienter als Erdgaskessel und somit auch wesentlich ökologischer als Gasheizungen. Ein weiterer Nutzen ist die Möglichkeit der Kühlung mittels Wärmepumpe im Sommer (vgl. BMK 2023). Zudem, existiert für diese Technologie in Europa eine sehr hohe Kompetenz und Forschungsaktivität.

Fassadenbegrünung

Durch die Begrünung von Fassaden entstehen neue Flächen für Pflanzen, die über die Photosynthese CO₂ speichern können und somit einen positiven Effekt auf unsere CO₂- Bilanz haben. Eine umfassende Erklärung zu diesem Thema findet sich im Artikel Aigner (2015).

Die Bauingenieurin Prof. Azra Korjenic, die seit längerer Zeit Messungen an Gebäuden mit begrünten Fassaden durchführt kommt zu dem Ergebnis:

„Dass Fassadenbegrünung zu Verbesserungen führt, steht mittlerweile außer Zweifel, da Pflanzen eine regulierende Wirkung auf das Mikroklima haben. Im Sommer sind Innenräume und Höfe deutlich kühler, weil die Pflanzen die Gebäude vor zu starker Erwärmung schützen und außerdem die Verdunstung von Wasser zur Kühlung beiträgt. Außerdem filtern sie Feinstaub aus der Luft und schützen vor Lärm.“ (Aigner, 2015)

Beispiel Fillgradergasse Wien

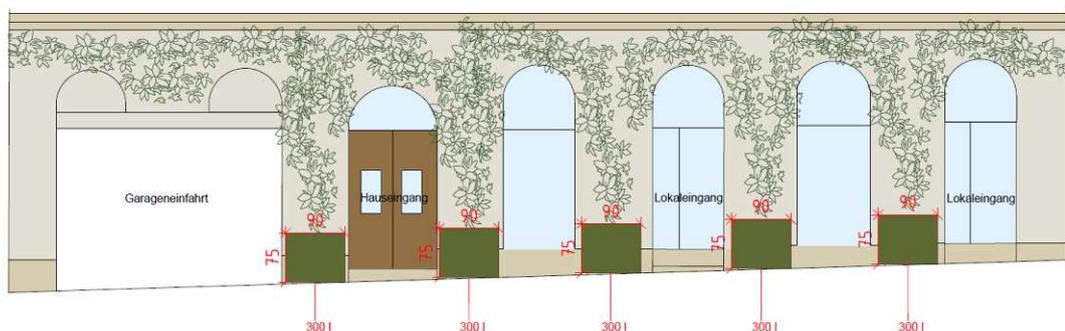


Abbildung 16: Fassadenbegrünung Fillgradergasse (eigenes Projekt)

Energetische Sanierungen

Viele Faktoren sind zu berücksichtigen, um ein Bestandsgebäude in ein energieeffizientes Haus zu verwandeln. Dabei spielt die Wärmedämmung der Außenfassade und der Dachflächen, der Austausch von alten Fenstern und Türen und gegebenenfalls auch der Heizungstausch eine wesentliche Rolle. Die Wahl der entsprechenden Sanierungsform ist auch vom Standort und den dort vorherrschenden rechtlichen Bestimmungen abhängig. Durch die energetische Sanierung werden im Betrieb des Gebäudes Treibhausgasemissionen reduziert (vgl. Richarz und Schuld 2011).

Best Practice Beispiel: Zurich Insurance Group

In dem Buch „ESG in der Immobilienwirtschaft“ von den Autoren Thomas Veith, Christiane Conrads und Florian Hackelberg wird für die Umsetzung das Beispiel des Versicherungskonzerns „Zurich“ beschrieben. Der Versicherer hat bereits im Jahr 2013 ein nachhaltiges Immobilienmanagement im Unternehmen eingeführt. Das ambitionierte Ziel war die Senkung der Treibhausgasemissionen des gesamten Immobilien-Portfolios (Stand 2010) um 20% innerhalb von 10 Jahren (bis 2020). Die Zurich Insurance Group schaffte es bereits 2019 dieses Ziel zu erreichen. Aufgrund der europäischen Vorgaben (Klimaneutralität bis 2050), die auch die Schweiz übernommen hat, muss nun bis 2050 eine 100%ige Reduktion erreicht werden.

Zusammen mit dem Ingenieurbüro Arnstein & Walthert verfolgte das Immobilienmanagement der Zurich Insurance Group bereits im Jahr 2011 die systematische Reduktion von CO₂ Emissionen bei über 500 Liegenschaften. Gemeinsam wurde das Projekt „BOEC“ ins Leben gerufen.

Jene 270 Gebäude mit dem größten CO₂ Ausstoß (ca. 80% des gesamten Portfolios) sollten in einem 5 Jahres Programm betrieblich optimiert werden. Jedes Gebäude wurde in diesem Rahmen einmalig durch Energieingenieur geprüft und gesamtheitlich vor Ort optimiert. Um die Wirkung der Maßnahmen zu messen wurde 2014 mit Hilfe der Siemens AG ein onlinebasiertes Monitoring eingerichtet, um periodische Überprüfungen durchzuführen zu können. Per Knopfdruck konnten so Daten des Energieverbrauchs abgerufen werden.

Das Projekt wurde 2018 erfolgreich abgeschlossen und es folgte eine Fortsetzung unter dem Namen „BOEC 2020“. In der Neuauflage wurden die Vorgaben verschärft und unter anderem auch internationale Datenquellen über eine Integrationsplattform mit einbezogen. Für den Nachweis Net Zero wird die Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHGP) herangezogen (vgl. Veith et al., 2021).

Das Immobilienportfolio gliederte sich wie folgt (Stand 2020):

- Zurich Anlagestiftung (ZAST): über 257 Liegenschaften, mehr als 80% Wohnliegenschaften
- ZIF Immobilien Direkt Schweiz (ZIFIDS): 66 Liegenschaften, 80% Wohnliegenschaften,
- Versicherungsportfolio: > 207 Liegenschaften, rund 60% Wohnliegenschaften, 40% Büroliegenschaften

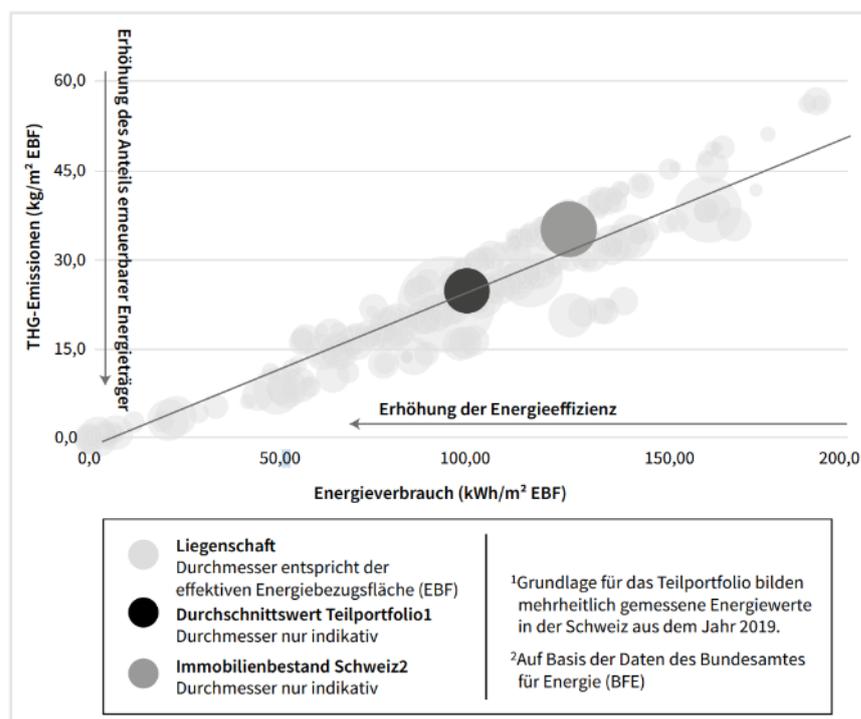


Abbildung 17: Energieemissionsdiagramm zur Überprüfung der Implementierung (Veith et al. 2021)

Die wesentlichen Hebel der Zurich Insurance Group für die Erreichung der Reduktion, waren die Betriebsoptimierung, die Steigerung der Energieeffizienz und die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger.

3.2.2. Green Lease

Bestandsverträge, die als „Green Lease“ bezeichnet werden, sind grüne Mietverträge, welche die nachhaltige Ausstattung, Bewirtschaftung und Nutzung von Bestandsobjekten zum Ziel haben. Primär sind Green Lease Verträge für geschäftlich genutzte Liegenschaften relevant (Ettl 2020). Sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter bringt ein grüner Vertrag Vorteile. Für Mieter von Geschäftsflächen ergeben sich Kosteneinsparungen aufgrund der niedrigeren Energie- und Betriebskosten, sowie aus unternehmerischer Sicht eine schnellere Erreichung von Nachhaltigkeitszielen. Durch einen grünen Mietvertrag profitiert auch der Vermieter, da „grüne“ Gebäude eine Imagesteigerung erfahren, am Markt besser performen.

Aufgrund der gemeinsamen Ziele führt ein Green Lease zu einer partnerschaftlichen Beziehung zwischen Vermieter und Mieter und schafft so eine Win-Win-Situation.

Der Inhalt eines Green Lease muss an jede Vermietungssituation angepasst werden und kann nicht mit Standardverträgen erfolgen. Regelungsinstrumente, die zur Verfügung stehen, sind (vgl. Ettl, 2020):

- Vertragliche Regelungen, welche die Bestandnehmerseite verpflichten, bestimmte Verbrauchsschwellenwerte nicht zu überschreiten.
- Umweltfreundliche Reinigung.
- Nutzerhandbuch, welches die energie- und ressourcensparende Bewirtschaftung der Immobilie aufzeigt.
- Nachhaltiger Qualitätsstandard für Erhaltungsarbeiten und Veränderungen am Bestandsobjekt, durch Verwendung von Materialien aus Listen ökologischer Baustoffe oder mit gewissen Zertifizierungen.

3.2.3. Social Value

Eine Immobilie ist aus Sicht des Asset Managements mehr als nur ein reines Anlagegut. Ein Gebäude bietet Raum zum Leben, Wohnen oder auch zum Arbeiten. Zur Integration von sozialen Werten können daher auch viele Maßnahmen gesetzt werden. Es wichtig auf Nutzerbedürfnisse einzugehen, um die Lebensqualität zu verbessern. Bei der Sanierung von Objekten kann zum Beispiel, durch Schaffung einer barrierefreien Immobilie, behinderten Personen der Zugang zu Wohnraum ermöglicht werden. Durch die Errichtung von Gemeinschaftsräumen für soziale Zwecke kann die Gemeinschaft gestärkt und gefördert werden. Eine Immobilie sollte sich in das soziale Umfeld der Gegend bestmöglich integrieren. Eine weitere Möglichkeit der Integration stellt das sogenannte „Social Impact Investing“ dar. Hierbei sollen durch gezieltes Investment, bestehende soziale und gesellschaftliche Probleme positiv beeinflusst werden. Ein Beispiel hierfür wäre die Schaffung von leistbarem Wohnraum oder die Quartiersentwicklung (vgl. Veith et al., 2021; ICG, 2021).

3.2.4. Nachhaltige Unternehmensführung

Die Integration von nachhaltiger Governance bezieht sich nicht auf das Asset Management direkt, sondern auf die Unternehmensführung. Die Implementierung von ethischen Grundsätzen und Verhaltenskodizes spielen hier eine wesentliche Rolle. ESG-Governance Ziele und Richtlinien sollen in die bestehende Unternehmenskultur eingebettet und von der gesamten Organisation umgesetzt werden. Unternehmen sind aufgefordert gezielte Maßnahmen zu setzen, um Konflikten vorzubeugen bzw. diese zu vermeiden. Außerdem sollen Unternehmen eine enge Kommunikation mit Stakeholdern pflegen. Auch bei der Wahl von Dienstleistern sollte besonders auf deren Nachhaltigkeit geachtet werden und regionale Unternehmen, wenn möglich, bevorzugt werden (vgl. Straube, 2024).

3.2.5. Unterstützung durch moderne Technologien

Smart Building und Sensorik

Unter dem Begriff „Smart Building“ versteht man die intelligente Gebäudeautomatisation, die durch innovative Technologien den Energieverbrauch in Gebäuden optimieren und den Komfort und die Effizienz verbessern kann. Durch präzise, abgestimmte Steuerung von Heizung, Beleuchtung, Lüftungs- oder Klimaanlage kann der tatsächliche Bedarf des Energieverbrauchs eines Gebäudes nachhaltig optimiert werden (vgl. Straube, 2024)

Beispiele:

- Sensorgesteuerte Beleuchtung
- Tageslichtnutzung
- Programmierbare Thermostate für Heizungssteuerung
- Zonierung
- Wärmerückgewinnung

IoT-Sensoren (Internet of Things) ermöglichen die permanente Überwachung des Energie- und Wasserverbrauchs eines Gebäudes. Durch die permanente Analyse dieser Daten hat der Betreiber von Immobilien die Möglichkeit Nutzungsmuster zu erkennen und Ressourcenverschwendungen entsprechend entgegenzuwirken (vgl. Straube, 2024).

Der Digitalisierungsgrad eines Gebäudes ist als nicht unwesentlicher Faktor bei der Bewertung von Immobilien zu berücksichtigen, da sich dadurch nicht nur der Betrieb des Gebäudes effizient und kostengünstig steuern lässt, sondern sich auch die Attraktivität für die Nutzer erhöht.

BIM- Building Information Modeling

Ein weiteres zukunftsorientiertes Werkzeug zur ESG-Integration bietet das Building Information Modeling (BIM), welches die Antwort der Bauwirtschaft auf die Digitalisierungsoffensive war. Dieses standardisierte Modell stellt das virtuelle, digitale Abbild eines Gebäudes (Digitaler Zwilling) in seinem gesamten Life-Cycle (von der Planung bis zum Abbruch) dar. Das Modell ist in den skandinavischen Ländern, wie Finnland und Schweden, bereits stark etabliert und gewinnt auch bei uns

stetig an Bedeutung. Durch die so mögliche, präzise Planung des Materialbedarfs können Abfälle und Kosten reduziert werden. Es kann helfen die Eigenschaften von Bauteilen besser zu dokumentieren, um deren Haltbar-, Austauschbar- und Wiederverwendbarkeit zu maximieren. Durch BIM können auch Simulationen und Analysen rasch durchgeführt werden, um z.B. die Auswirkungen von technischen Veränderungen (Energiequellen, Dämmung, technische Systeme) auf den Energieverbrauch messbar zu machen (vgl. Schmied, 2023).

Künstliche Intelligenz

Künstliche Intelligenz (KI) kann in der ESG-Integration sehr gut genutzt werden, um große Mengen komplexer, unstrukturierter und inkonsistenter Daten aus unterschiedlichen Quellen zu analysieren und Handlungsempfehlungen abzuleiten.

„Durch den Einsatz von Algorithmen für die Datenbereinigung und das Daten-Mapping können KI-Systeme die Qualität und Vergleichbarkeit der Daten verbessern, indem sie Duplikate entfernen, Inkonsistenzen korrigieren und Daten in einheitliche Formate überführen.“ (Bisic/Wilmerding, 2024)

Im Asset Management kann Künstliche Intelligenz in vielfältiger Weise zum Einsatz kommen. Vom Vertragsmanagement, über intelligente Anlagensteuerung, bis hin zur Immobilienbewertung bieten KI-Systeme die Möglichkeit aus sehr großen Datenmengen, Zusammenhänge und Muster zu erkennen (vgl. PwC, 2024).

Speziell für die Berichterstattung sind standardisierte und validierte Daten von besonderer Bedeutung. Die Qualität der Daten spielt hier die entscheidende Rolle. Ein KI-System kann noch so gut sein, aus schlechten Daten können keine guten Ergebnisse beziehungsweise Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Daher ist es wichtig einen starken Fokus auf die qualitative Datenerfassung zu legen.

3.2.6. ESG-Transaktionsmanagement (An-/Verkauf)

ESG spielt auch im Ankaufs- und Verkaufsprozess von Immobilien eine wesentliche Rolle. Bereits im Ankaufsprozess können durch eine Due Diligence Prüfung wichtige Grundlagen für die Ausrichtung eines nachhaltigen Portfolios gelegt werden. Mittels Scoring Modellen können Prüfungsroutinen für Investmententscheidungen erstellt werden und bei Verhandlungen helfen.

Diese Prüfung kann auch im Bestandsportfolio vorgenommen werden, um ein sogenanntes „Rebalancing“ des Portfolios durchzuführen. Immobilien, die die ESG-Kriterien erfüllen, sind der „Core“ Bestand des Portfolios. Immobilien, die potenziell die Kriterien erfüllen können, sind im Managementbestand und werden durch aktives Asset Management im Idealfall durch die Potentialanhebung zum „Core“ Bestand gebracht. Immobilien, welche nach der Analyse die Kriterien nicht erfüllen können, zählen zum Transaktionsbestand (vgl. Veith et. Al, 2021).

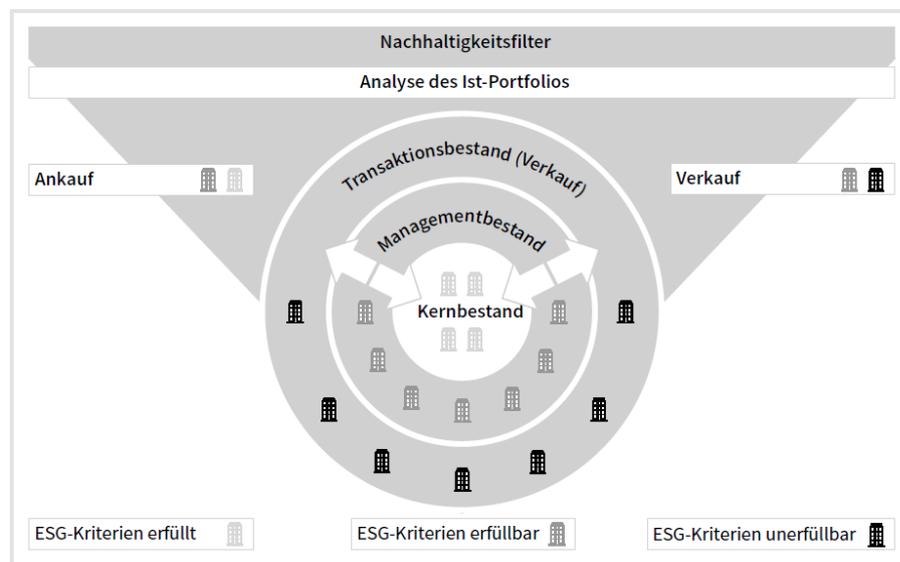


Abbildung 18: Portfolio Rebalancing durch den Nachhaltigkeitsfilters (Veith et. Al, 2021)

Für eine strategische Ausrichtung des Portfolios wird die Anwendung einer solchen Prüfung in Zukunft unverzichtbar sein. Einige große Anleger bzw. Fonds kaufen bereits jetzt nur noch Immobilien, welche den ESG-Kriterien entsprechen.

3.3. Risikomanagement

3.3.1. ESG-Risiken

Die Immobilienbewertung geht grundsätzlich von der jeweiligen, zu erwartenden, Kostenentwicklung über die Lebensdauer eines Assets hinweg, aus. Durch die Kosten für Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden diese in Zukunft stärker beeinflusst werden. Risikomanagement heißt auch unvorhersehbare Entwicklungen zu berücksichtigen. Durch die dynamische Klimaentwicklung und Nachhaltigkeitsregulierungen ist es unbedingt erforderlich in diesem Bereich eine periodische Überprüfung und Anpassung durchzuführen. Nachhaltigkeitsrisiken werden in direkte bzw. physische sowie transitorische Risiken unterschieden. Zu den physischen Risiken zählt man neben den Folgen von Extremwetterereignissen (Stürme, Überflutungen, etc.) auch langfristige klimatische und ökologische Veränderungen (Meeresspiegelanstieg, Treibhauseffekt). Indirekt können solche Risiken auch wirtschaftliche oder sozioökonomische Auswirkungen haben und unvorhersehbare Konflikte generieren (vgl. Dallosch & Hofmann, 2021).

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft steht die Auswirkung derartiger Szenarien auf das jeweilige Asset bzw. Gebäude im Fokus und diese werden wiederum von drei wesentlichen Faktoren bestimmt:

- Standort der Immobilie – Gebäude kann sehr unterschiedlich gegenüber Klima- und Wetterereignissen exponiert sein.
- Worst Case Szenario – Gebäude sind durch Bauart und Ausstattung unterschiedlich gegen physische Risiken abgesichert und dementsprechend gegen Elementarschäden versichert. Klimawandel kann diesen Status-Quo auch schnell verändern. Steigende Versicherungsprämien, höherer Selbstbehalt bis hin zur Nichtversicherbarkeit. Es entstehen dadurch finanzielle Auswirkungen auf das Portfolio.
- Transitorische Risiken - entstehen vor allem durch regulatorische Eingriffe. Als Beispiel kann hierfür die Verteuerung/Verknappung fossiler Energieträger, oder die CO²-Bepreisung angeführt werden. Solchen regulatorischen Entwicklungen sollte besondere Aufmerksamkeit zu Teil werden, da sie lokal

sehr unterschiedliche Ausprägung haben und den Wert eines Immobilien-Portfolios erheblich verringern können (vgl. Dallosch & Hofmann, 2021).



Abbildung 19: Physische und Transitorische Risiken (Brühöfener-McCourt, 2024)

3.3.2. Die Gefahr von Stranded Assets

Der Begriff des Stranded Assets ist im Rahmen von ESG-Risiken wieder in Mode gekommen. Die Deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit (GIZ) beschreibt diesen Begriff wie folgt:

„Stranded Assets sind Vermögenswerte, die noch vor Ende ihrer (geplanten) wirtschaftlichen Nutzungsdauer an Wert verlieren beziehungsweise zu neuen Verbindlichkeiten führen.“ (GIZ, 2017)

Unter dem Risiko der Obsoleszenz versteht man das unerwartete Absinken eines Ertrags bzw. Marktwerts bis hin zum vollständigen Wertverlust zu einem bestimmten Zeitpunkt.

Mithilfe des Tools „CREEM“ Carbon Risk Real Estate Monitor kann der CO₂-Abdruck eines Gebäudes abgebildet und Reduktionsziele vorschlagen werden. Für jedes untersuchte Gebäude entsteht so ein Dekarbonisierungspfad mit einem voraussichtlichen Stranding-Zeitpunkt. Asset Manager haben so die Chance, rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen (vgl. CREEM, 2024).

Der Carbon Risk Real Estate Monitor geht aus dem EU-Programm Horizont 2020 hervor und ist ein europäisches Forschungsprojekt. Das Ziel dieses Projektes ist die

Dekarbonisierung zu beschleunigen und die Widerstandsfähigkeit des Europäischen Immobiliensektors gegen den Klimawandel zu stärken (CREEM, 2020).

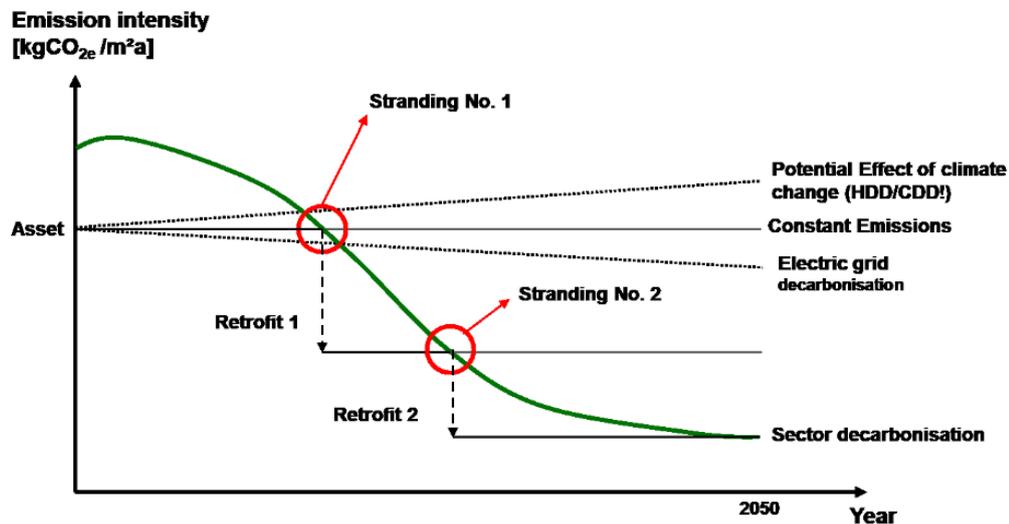


Abbildung 20: Dekarbonisierungspfad Stranded Assets (CREEM, 2019)

3.3.3. ESG-Scoring

Unter ESG-Scoring versteht man ein numerisches Bewertungssystem, bei dem mit Hilfe von Reporting-Frameworks die ESG-Performance gemessen wird. Mittels Scoring-Verfahren können so Gebäude und Immobilien-Portfolios in Bezug auf Nachhaltigkeit vergleichbar gemacht werden (vgl. Alasco, 2022)

Der ermittelte Scoringwert gibt Auskunft darüber, wie CO₂-Neutral ein Gebäude bereits ist und wie mögliche Risiken bestehen. Dies spielt eine große Rolle im Investmentprozess, da Objekte auf dem Gesamtmarkt besser eingeordnet werden können. Asset Manager können durch ein ESG-Scoring Transparenz gegenüber Investoren schaffen. Am Markt gibt es zwei große Anbieter von ESG-Scoring Verfahren: „GRESB Scoring“ und „ECORE Scoring“ (vgl. Alasco, 2022)

GRESB

GRESB steht für Global Real Estate Sustainability Benchmark und ist das in Europa und auch weltweit führende System zur Messung und Bewertung von Nachhaltigkeitsperformance anhand von ESG-Kriterien in Immobilienportfolios. Das Bewertungstool unterstützt Investoren bei der Entscheidungsfindung und zeigt potenzielle Risiken auf. Asset Manager können anhand von Daten und Fakten ihre ESG-Leistung verbessern und Best-Practices entwickeln, um Immobilien nachhaltig zu managen (vgl. GRESB 2022)

Komponenten des GRESB-Scoring Modells

Die GRESB-Bewertung setzt sich aus drei wesentlichen Bereichen zusammen:

- Die Managementkomponente bewertet die Strategie und das Führungsmanagement, die internen Vorgaben und Prozesse, das Risikomanagement und die mögliche Einbindung der Stakeholder.
- Die Leistungskomponente misst die Leistung in Bezug auf das Immobilienportfolio und setzt sich aus Informationen zusammen, die auf der Ebene des Immobilienportfolios gesammelt wurden.
- Die Entwicklungskomponente ermittelt die Bemühungen des Unternehmens, ESG-Aspekte bei der Planung, dem Bau und der Renovierung von Gebäuden zu berücksichtigen.

Alle drei Komponenten stützen sich auf dem 3 Säulenmodell E-S-G und gewichten diese Kriterien wie folgt:

	E	S	G
Management	0%	35%	65%
Performance	89%	11%	0%
Development	73%	21%	6%

Abbildung 21: GRESB Gewichtung (GRESB, 2023)

Das Scoring-Modell basiert auf einem automatisierten System, welches eine Plattform, die eigens für GRESB entwickelt wurde, nutzt. Die daraus resultierende Bewertung

erfolgt ohne manuelle Eingriffe nach Abschluss der Datenvalidierung (GRESB, 2023) GRESB berücksichtigt hierbei die einzigartigen Merkmale der verschiedenen Immobilientypen nicht nur beim Benchmarking der absoluten Punktzahlen, sondern auch bei der Bewertung einer Auswahl von Aspekten.

Die Gesamtpunktzahl beträgt 100 Punkte. In der Managementkomponente können 30 Punkte, in der Leistungskomponente 70 Punkte und in der Entwicklungskomponente ebenfalls 70 Punkte erreicht werden.

Component	Aspect	# Points	% Component	% Overall Score
Management	Leadership	7	23%	7%
	Policies	4.5	15%	5%
	Reporting	3.5	12%	4%
	Risk Management	5	17%	5%
	Stakeholder Engagement	10	33%	10%
Total		30	100%	30%
Performance	Risk Assessment	9	13%	9%
	Targets	2	3%	2%
	Tenants & Community	11	16%	11%
	Energy	14	20%	14%
	GHG	7	10%	7%
	Water	7	9.5%	7%
	Waste	4	5.5%	4%
	Data Monitoring & Review	5.5	8%	6%
Building Certifications	10.5	15%	11%	
Total		70	100%	70%
Development	ESG Requirements	12	17%	12%
	Materials	6	9%	6%
	Building Certifications	13	19%	13%
	Energy	14	20%	14%
	Water	5	7%	5%
	Waste	5	7%	5%
	Stakeholder Engagement	15	21%	15%
Total		70	100%	70%

Abbildung 22: GRESB Punkteverteilung (GRESB, 2023)

ECORE-Scoring

ECORE steht für den Circle of Real Estate und wurde 2020 gegründet. Es ist ebenso wie GRESB ein Scoringmodell, jedoch noch deutlich kleiner und vorwiegend im deutschsprachigen Raum verbreitet. Bell Management Consultants und Union Investment wollen mit diesem Modell einen Dialog- und Best Practice-Plattform für ihr Mitglieder schaffen. ECORE-Scoring ist die Weiterentwicklung von den drei großen Gebäudezertifikaten DGNB, BREEAM und LEED. Das Scoring Modell baut ebenfalls auf allen relevanten Aspekten von ESG auf. (vgl. Veith et. Al, 2021, S. 221).

Immobilien werden in diesem Modell in drei Clustern analysiert. Cluster 1 deckt den Bereich Governance ab. Unter diesem Bereich fallen die Kriterien: „Nachhaltigkeit & Management“, „Kommunikation & Sensibilisierung“ und „externe Qualitätssicherung auf Unternehmens- und Fondsebene“. Cluster 2 behandelt den Bereich „Verbräuche und Emissionen“. Im letzten Cluster werden die qualitativen Gebäudedaten bewertet. Die Daten werden zusammengefasst und mit den Zieldaten 2030 verglichen (vgl. ECORE 2024).

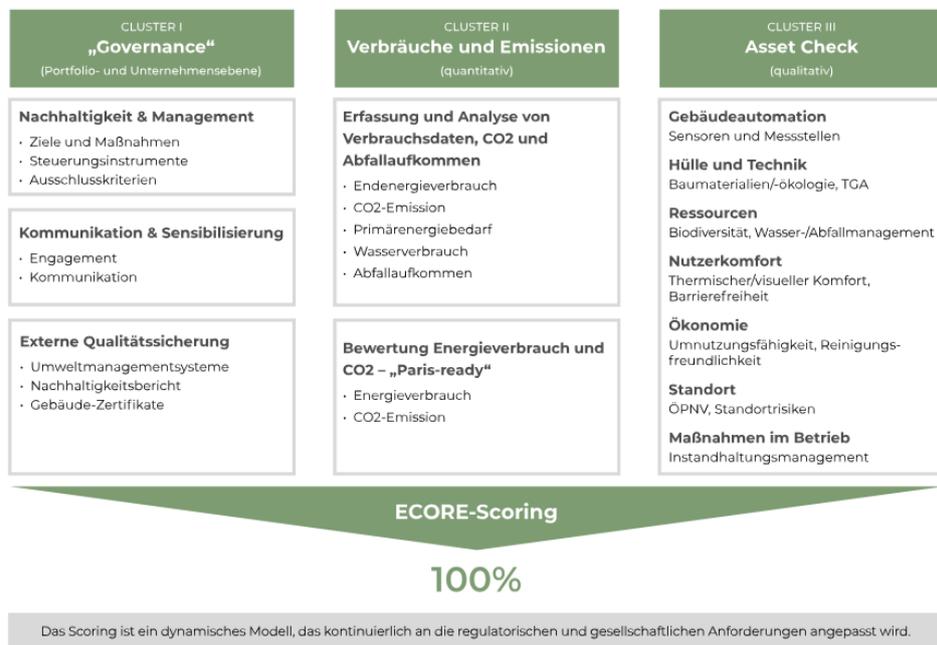


Abbildung 23: ECORE Scoring Gliederung und Kriterien (ECORE, 2024)

4. Chancen der Integration

In einer Zeit, die vom Klimawandel und großen politischen Veränderungen geprägt ist, rückt nachhaltiges und verantwortungsbewusstes Handeln immer stärker in den Mittelpunkt des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Interesses. Entscheidungsträger und Investoren im Immobiliensektor sind davon ebenso betroffen wie in anderen Branchen. Sie stehen vor der Herausforderung unter diesen Rahmenbedingungen langfristige Werte zu schaffen und im täglichen Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben. Die Verknüpfung von ESG-Prinzipien mit den klassischen Aufgaben des Asset Managements bietet die Möglichkeit und die Chance, auf diese Entwicklungen zukunftsorientiert zu reagieren. ESG ist dabei nicht nur als die Einhaltung von regulatorischen Anforderungen zu sehen, sondern kann darüber hinaus als strategischer Hebel genutzt werden, um Innovationen voranzutreiben und die veränderten Erwartungen von Investoren, Mietern und anderen Stakeholdern zu erfüllen.

In diesem Kapitel werden Potentiale und Chancen aufgezeigt, welche durch die Integration von ESG-Kriterien in das Immobilien Asset Management entstehen können.

4.1. Wirtschaftliche Aspekte

Quer über alle Branchen zeigt sich, dass ein besseres ESG-Rating sich positiv auf die Bewertung von Unternehmen auswirkt. Unternehmen mit ESG-Ausrichtung werden am Kapitalmarkt als wachstumsorientierter und risikoärmer angesehen. Die Auswirkung auf die Werthaltigkeit von Immobilienunternehmen wird in einer globalen Studie deutlich (Abb. 24). Es zeigt sich, dass Unternehmen mit einem durchschnittlichen bzw. guten ESG-Rating durch den Kapitalmarkt bis zu 25% höher bewertet werden. Im Gegensatz dazu wurden Unternehmen mit einem schlechten ESG-Rating um bis zu 10% geringer eingestuft. Die Ergebnisse der Studie von globalen Unternehmen steht im Einklang mit dem Real Estate Bereich (vgl. PwC, 2021).

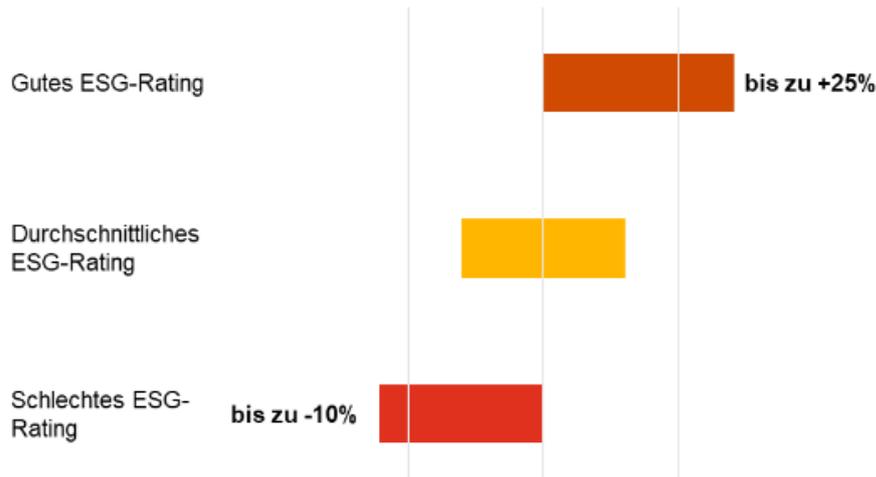


Abbildung 24: Wertbandbreite der Marktkapitalisierung (PwC, 2021)

Laut Dornseifer und Bommer (2018) besteht das Potenzial von ESG-Initiativen darin, den Zugang zu Kapital zu verbessern und die finanzielle Performance zu steigern, indem Investoren angezogen werden, die sich auf nachhaltige Projekte fokussieren. Diese Initiative schafft durch den Fokus auf Nachhaltigkeit eine attraktive Anlageoption für Kapitalgeber, die zunehmend daran interessiert sind, ihre Portfolios, um nachhaltige Projekte zu erweitern. Dies führt nicht nur zu einer höheren Nachfrage, sondern auch zu besseren Finanzierungsbedingungen.

4.1.1. Einfluss auf Marktmiete

Laut einer Veröffentlichung von PwC „ESG in der Immobilienbewertung“ (2021), spielt ESG eine große Rolle bei neuen Mietern und beeinflusst somit die Angebots- und Nachfragesituation. Dies ist auf die EU-Taxonomie zurückzuführen, da dadurch ein einheitlicher, rechtsicherer Verfügungsrahmen zur Verfügung gestellt wird. Grüne Gebäude die Taxonomie-konform sind oder eine Gebäudezertifizierung besitzen, werden am Markt einen Vorteil haben. Laut Sar (2024) wächst der Markt für nachhaltige Immobilien, und ESG-zertifizierte Gebäude erzielen in der Regel höhere Mieten. Diese Gebäude profitieren von einer gesteigerten Energieeffizienz, die nicht nur die Betriebskosten reduziert, sondern auch die Umweltfreundlichkeit erhöht, was für viele Mieter ein entscheidendes Kriterium darstellt (vgl. Sar, 2024).

Ein ähnliches Bild zeigt sich in der Schweiz. Im Auftrag des Bundesamtes wurde die Beratungsfirma Wüest Partner beauftragt um zwei unterschiedliche Gebäude zu

untersuchen. Das eine Gebäude wird mit fossilen Brennstoffen beheizt, das andere mit erneuerbarer Energie. In der Untersuchung wurden insgesamt 2.400 Mietobjekte mit knapp 40.000 Mietverträgen analysiert.

„Es zeigt sich, dass die Investitionskosten (umgerechnet in monatliche Amortisationskosten) beim Einbau einer Wärmepumpe um 31 Franken pro Wohnung und Monat höher sind als beim Tausch einer alten durch eine neue Öl- oder Gasheizung. Die Nettomiete beträgt aber im Schnitt 40 Franken mehr pro Monat und Wohnung. Dies wird aus Sicht der Mietpartei größtenteils durch die um 33 Franken tieferen Nebenkosten pro Wohnung wettgemacht“. (EWZ, 2023).

4.1.2. Einfluss auf Kapitalisierungszinssatz und Wertsteigerung

Bei Immobilien wird das Risiko-Rendite-Profil über den sogenannten Kapitalisierungszinssatz abgebildet. Dieser Zinssatz beinhaltet sämtliche Parameter einer Immobilie (Lage, Nutzung, Baujahr, Vermietung etc.). Laut PwC (2021) ist die Wirkung der EU-Taxonomie in diesem Kontext nicht zu unterschätzen. Investoren werden unmittelbar durch ESG beeinflusst und müssen sich vermehrt zwischen nachhaltigen und nicht nachhaltigen Gebäuden entscheiden. ESG-konforme Gebäude haben laut PwC ein geringeres Risiko bei der Erzielung von Erträgen und erzielen einen höheren Verkaufserlös bei Veräußerung. Der Einfluss auf den Kapitalisierungszinssatz ist somit erheblich.

Laut einer Auswertung der Inseratenplattform „ImmobilienScout 24“ im Jahr 2023, sind sanierte Immobilien weiterhin preisstabil bzw. legen sogar an Wert zu. Immobilien mit niedriger Energieeffizienz verzeichnen weiterhin Preisabschläge. Die Auswertung basiert auf deutschen Marktdaten, ist allerdings auf den österreichischen Immobilienmarkt aufgrund der Gemeinsamkeiten umlegbar. Des Weiteren zeigt die Studie in Deutschland, dass die Preise für Immobilien der Klasse A und B im Jahresvergleich sogar um 2 Prozent steigen, während schlechtere Klassen bis zu 7 Prozent verlieren. Insgesamt 42 Prozent der Immobilien auf der Angebotsplattform haben eine schlechtere Energieeffizienzklasse als D.

CBRE veröffentlichte im Jahr 2023 eine Studie mit dem Ergebnis, dass Unternehmen bereit sind einen Aufpreis für Immobilien zu akzeptieren, welche den aktuellen Standards bei der Erzeugung von erneuerbaren Energien entsprechen und/oder über

intelligente Technologien verfügen, die zur Überwachung und Anpassung des Energieverbrauchs dienen. Mehr als zwei Drittel der befragten gaben an, nach Immobilien mit energiesparenden Kriterien zu suchen. Fast die Hälfte würde sogar einen Preisnachlass fordern oder vom Vertrag zurücktreten, sollte die Immobilie nicht über diese Kriterien verfügen (vgl. CBRE, 2023)

Seit den 1970er Jahren wurden mehr als 2.000 wissenschaftliche Studien veröffentlicht, bei denen über 60% einen positiven Zusammenhang zwischen finanzieller Performance und Nachhaltigkeitsbestrebungen festgestellt haben (vgl. Drooms, o.J.).

Taylor Wessing analysiert den Performanceunterschied zwischen ESG-konform sanierten Assets und jenen, bei denen keine derartigen Maßnahmen gesetzt wurden. Sowohl im Net-Operating-Income als auch bei den Instandhaltungskosten wird die Schere zwischen den beiden Assets mit der Zeit immer größer. Je früher man sich der ESG-Maßnahmen widmet, desto stärker profitiert man von den wirtschaftlichen Auswirkungen und verbessert die Performance (vgl. TaylorWessing, 2023).

4.2. Soziale und gesellschaftliche Aspekte

Die Integration von ESG-Kriterien im Immobilien-Asset-Management ermöglicht nicht nur wirtschaftliche Vorteile, sondern hat auch eine große gesellschaftliche und soziale Bedeutung.

Ein wesentlicher Faktor für die langfristige Stabilität und den Erfolg von Immobilien ist die Erhöhung der Mieterzufriedenheit. Riha (2024) hebt hervor, dass ESG-konforme Immobilien durch verbesserte Lebensqualität und soziale Programme eine stabilere Mieterbasis aufweisen, was zu niedrigeren Leerstandsdaten führt. Die Einbindung von Diversität und Inklusion als Schlüsselkomponenten in ESG-Strategien verbessert nicht nur die gesellschaftliche Akzeptanz, sondern stärkt auch die Bindung der Mietparteien. Dabei ist es wichtig, die Bedürfnisse der Mietparteien zu berücksichtigen und gezielt auf deren Anforderungen einzugehen. Eine kritische Analyse der Effektivität dieser Programme und ihre Anpassung an sich ändernde demografische Bedingungen ist unerlässlich, um ihre Wirkung zu maximieren. Die Schaffung von Wohn- und Arbeitsräumen, die sowohl ökologisch nachhaltig als auch sozial verantwortungsvoll konzipiert sind, dient der sozialen Integration und trägt zur Reduzierung von Ungleichheiten bei.

Langfristig gesehen fördern ESG-Maßnahmen auch eine nachhaltige Stadtentwicklung, die nicht nur zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung beiträgt, sondern auch deren Wohlbefinden steigert. Helmold et al. (2024) argumentieren, dass durch die Implementierung von ESG-Kriterien nachhaltige Infrastrukturen entstehen, die auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt sind. Diese Entwicklungen verstärken den sozialen Zusammenhalt und können die gesellschaftliche Akzeptanz von Immobilienprojekten erheblich steigern.

5. Herausforderungen der Integration

Die Etablierung von ESG-Maßnahmen im Immobilien Asset Management stellt eine große Herausforderung für Unternehmen dar. Laut einer Studie von CBRE sind dies der Mangel an Verfügbarkeit und Qualität von konkreten, immobilienrelevanten Daten, hohe Investitionskosten und ein spärlicher Nachweis über deren Rentabilität. Gleichzeitig scheint es noch immer ein mangelndes Bewusstsein und Fachwissen über grüne Immobilien, bei Investoren bzw. Akteuren zu geben. Im folgenden Kapitel wird ein Verständnis dafür geschaffen, welche Hindernisse und Widrigkeiten bei der Integration von ESG auftreten können.

5.1. Datenverfügbarkeit und Datenqualität

Um eine belastbare Basis von immobilienrelevanten Daten zu schaffen, ist es notwendig diese mit hoher Qualität zu erfassen. In vielen Immobilienportfolios sind Daten über Strom-, Wärme-, bzw. Wasserverbrauch während des Betriebs von Immobilien nur lückenhaft und meist mit Zeitverzögerung verfügbar. Durch den Einsatz neuer Technologien (Smartmeter, BIM, Sensorik, ...), die zum Teil bereits vorhanden sind, kann die Erfassung zukünftig in Echtzeit erfolgen und damit eine Vereinfachung der Verfügbarkeit erreicht werden. Voraussetzung dafür ist die Implementierung einer digitalen Datenplattform, die Daten aus unterschiedlichsten Quellen sammelt, standardisiert und für Entscheidungsträger aktuell bereitstellen kann. Mit entsprechender Software kann auf Basis dieses Portals eine umfassende Analyse und ein permanentes Monitoring von Immobilien erfolgen (vgl. Veith et al, 2021).

In Zukunft wird auch der Einsatz von künstlicher Intelligenz eine entscheidende Rolle im Umgang mit solchen Daten spielen. Sie bietet die Möglichkeit aus großen Datenmengen über statistische Modelle, fundierte Entscheidungsvorschläge zu generieren und wird damit den Asset Manager bestmöglich unterstützen.

Die Sozial- und Governance-Aspekte in ESG sind jene Komponenten, die schwer messbar sind, da sie meist durch qualitative und oft auch durch subjektive Kriterien beschrieben sind. Governance-Kriterien wie Unternehmensführung oder ethisches Verhalten basieren oft auf Richtlinien und Selbstverpflichtungen, deren Umsetzung

und Wirkung schwer überprüfbar sind. Die Herausforderung besteht darin, einheitliche und vergleichbare Standards zu entwickeln.

5.2. Hohe Investitionskosten und Rentabilität

Die Erreichung eines ESG konformen Portfolios setzt nicht nur den Einsatz von hohem Investitionskapital voraus, sondern der Asset Manager ist auch dazu verpflichtet, dass diese damit verbundenen Aktivitäten auch eine Rentabilität aufweisen. Nachhaltigkeit von Immobilien und langfristige Rendite schließen einander nicht aus, wenn alle vorgesehenen Maßnahmen für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele auch einer permanenten Rentabilitätskontrolle unterliegen. Einen entscheidenden Faktor dazu, stellt die Abschätzung des Grenznutzens einer potenziellen Maßnahme dar, damit die Investition dort eingesetzt wird, wo sie den größtmöglichen Nutzen erzielt (vgl. Veith et al, 2021).

Der Asset Manager hat auch dafür zu sorgen, einen Plan für die schrittweise Umsetzung von Maßnahmen zu erarbeiten, um den Investitionsaufwand über einen überschaubaren Zeitraum effizient aufzuteilen. ESG-Maßnahmen erhöhen zwar kurzfristig die finanzielle Belastung, zeigen die Rentabilität aber erst in der langfristigen Betrachtung. Studien zeigen, dass kleinere Marktteilnehmer überproportional betroffen sind, da ihnen meist die finanziellen und personellen Mittel zur Umsetzung fehlen. Dies kann aber durch langfristige Planung und Synergien innerhalb ihrer Organisation oftmals ausgeglichen werden.

5.3. Regulatorische Anforderungen

Die EU hat umfangreiche Richtlinien und Verordnungen erstellt, um die Integration von ESG-Kriterien zu fördern und den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaftsweise zu unterstützen. Allen voran sind die Offenlegungs- und die Taxonomie Verordnung wegweisend, da sie klare Vorgaben für nachhaltige Investitionen im Immobiliensektor formulieren. Freshfields Bruckhaus Deringer (2021) hebt hervor, dass diese Regelungen eine detaillierte Berichterstattung und Offenlegung von ESG-relevanten Informationen erfordern, was die Transparenz und Integrität am Markt stärken soll. Asset Manager stehen hierbei vor der Herausforderung, sich kontinuierlich mit sich entwickelnden gesetzlichen

Rahmenbedingungen auseinanderzusetzen, um regulatorische Risiken zu minimieren und neue Anforderungen zu erfüllen). Zusätzlich zu den EU-weiten Regelungen müssen Immobilienunternehmen auch lokale und nationale Vorschriften berücksichtigen, die je nach Land variieren können, was eine flexible Anpassung der Unternehmensführung erfordert (vgl. Veith et al., 2021).

5.4. Berichterstattung und Kommunikation

Die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes stellt für viele Unternehmen eine weitere Herausforderung dar. Sie ist sehr zeitintensiv und bindet personelle Ressourcen. Auch hier sind Automatisationsansätze auf Basis der Datenplattform erstrebenswert.

Erfolgreiche Berichterstattungsbeispiele aus der Praxis zeigen, welchen Nutzen Unternehmen durch transparente ESG-Berichterstattung ziehen können. Firmen, die umfassende ESG-Reports veröffentlichen, profitieren von gesteigerter Stakeholder-Zufriedenheit und verbessertem Marktimage, da sie das Vertrauen in ihre Nachhaltigkeitsbemühungen stärken (vgl. Kühnel, 2024). Fallstudien zeigen, dass eine detaillierte Berichterstattung über ESG-Initiativen nicht nur die Markenstärke erhöht, sondern auch das Interesse von Investoren weckt, die zunehmend auf Nachhaltigkeit setzen (Apleona Real Estate GmbH, 2022).

Abschließend ist festzuhalten, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation im Immobilien Asset Management eine strategische Funktion erfüllt, die über die reine Informationspflicht hinausgeht. Diese Praxis trägt nicht nur zur Erfüllung regulatorischer Anforderungen bei, sondern auch zur Stärkung der Marktposition und der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit.

6. Fragebogen

In der Immobilienbranche ist das Thema „ESG“ in aller Munde, brandaktuell und in vielen Publikationen der Immobilienbranche zu finden. Auch in meiner Tätigkeit als Asset Manager rückt dieses Thema nun immer mehr in den Fokus und gewinnt an Bedeutung. Dies hat mich dazu bewogen, meine Masterarbeit diesem Thema zu widmen. Um die Erkenntnisse der Masterarbeit zu erweitern und zu untermauern, habe ich mich entschlossen einen Fragebogen zu entwickeln, um die Integration von ESG im Assetmanagement abzufragen und daraus den Trend abzuleiten, in welche Richtung sich dieses Thema bewegt. Der Fragebogen wurde ausschließlich an österreichische Asset Manager ausgesendet. Die Teilnahme erfolgte anonym und unter hoher Vertraulichkeit. Insgesamt 30 Asset Manager/Unternehmen haben an der Umfrage teilgenommen. Die durchschnittliche Ausfüllzeit betrug 2-5 Minuten. Ziel des Fragebogens war, ob ESG von Asset Managern integriert wird und ein spezifischer Trend erkennbar ist. Die Umfrage soll die Beantwortung der Forschungsfrage, ergänzend zu der thematischen Analyse, empirisch untermauern. Des Weiteren wurde versucht, durch eine breite Anzahl an Asset Managern im österreichischen Immobilienumfeld, Erkenntnis darüber zu gewinnen, welche die wichtigsten Maßnahmen und Herausforderungen in der Praxis sind.

6.1. Aufbau des Fragebogens

Der Aufbau des Fragebogens ist in mehrere Abschnitte gegliedert. Es werden zuerst allgemeine Information abgefragt, um die Qualität der Daten zu sichern und die Teilnehmer zu kategorisieren. Zu diesen Abschnitt zählen Fragen wie zum Beispiel: Wie groß das Portfolio des Asset Managers ist, oder welche Nutzungsart bei den Immobilien vorherrscht. Auch das Alter der Immobilien wurde kategorisiert abgefragt. Wichtig war es, dass die Umfrage ausschließlich an Asset Manager ausgesandt wurde, um die Aussagekraft, mittels Knock-Out Fragen, zu gewährleisten.

Im zweiten Abschnitt befinden sich die Fragen zum aktuellen Stand der Integration von ESG im Real Estate Asset Management. Hierbei werden der Ansatz der Integration von Unternehmen sowie deren Herausforderungen behandelt. Im letzten Abschnitt werden der Einsatz und die Wichtigkeit von ESG-Kriterien im Asset Management für die Zukunft abgefragt.

6.2. Auswertung des Fragebogens

6.2.1. Frage 1 – Größe des Portfolios

Die erste Frage zielte auf die Größe des Immobilienportfolios der Teilnehmer ab. Von den insgesamt 30 Teilnehmern zeigte sich sehr deutlich, dass die Mehrheit der Befragten ein Portfolio größer 100.000 m² verwaltet. Dies ist einerseits durch die Notwendigkeit eines Asset Managers bei großen Portfolios und andererseits durch die Wichtigkeit des Themas ESG zu erklären. 73,3% verwalten ein Portfolio größer 100.000 m². 13,3% ein Portfolio zwischen 50.000 und 100.000 m², 10% ein Portfolio zwischen 10.000 und 50.000 m² und ein einziger Teilnehmer ein Portfolio kleiner als 10.000 m² (Abb. 25).

1. Wie groß ist das Immobilienportfolio ihres Unternehmens ?

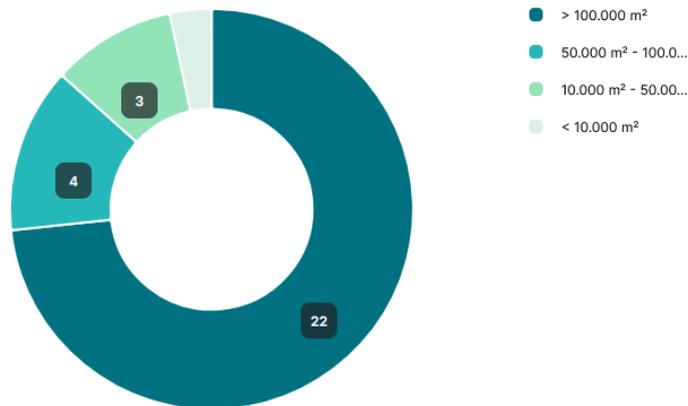


Abbildung 25: Fragebogen zur Masterthese Frage 1

6.2.2. Frage 2 – Baujahr der Gebäude

Auf die Frage, wie alt die Gebäude des Portfolios sind, gaben knapp die Hälfte der Befragten (46,7%) an, dass die Gebäude zwischen 1945 und 2000 errichtet wurden. 9 Teilnehmer verwalten ein Portfolio mit einem Baujahr ab 2000 und 7 Teilnehmer ein Portfolio mit klassischen Altbauten, welche vor 1945 errichtet wurden. Die Teilnehmer der Umfragen verwalten, somit über alle Altersklassen hinweg Gebäude (Abb. 26).

2. Welches Baujahr hat der größte Teil ihres Portfolios ?

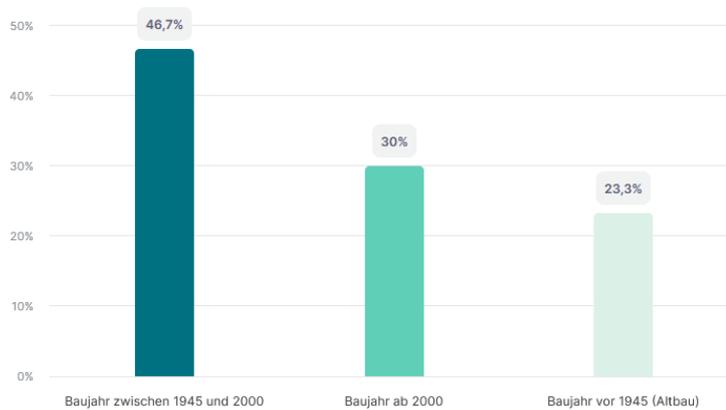


Abbildung 26: Fragebogen zur Masterthese Frage 2

6.2.3. Frage 3 – Nutzungsart der Gebäude

Bei der letzten Frage des Abschnittes 1 im Fragebogen antworteten die Teilnehmer wie folgt: Von den 3 zur Auswahl gestanden Möglichkeiten der Nutzungsart wurden nur 2 ausgewählt. Keiner der Befragten verwaltet ein Portfolio bei der die Nutzungsart „Industrie“ überwiegt. In Österreich überwiegt in der Immobilienbranche die Nutzungsart Wohnen und Gewerbe. Rund 2/3 der Befragten verwaltet Wohnimmobilien und 1/3 Gewerbeimmobilien (Abb. 27).

3. Welche Nutzungsart überwiegt in ihrem Portfolio ?

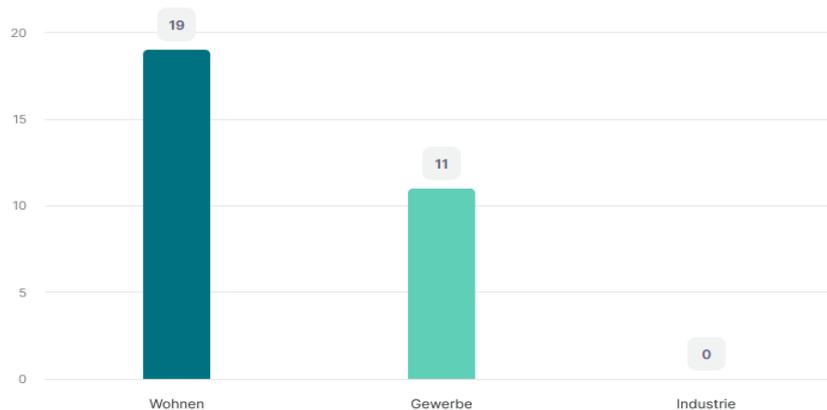


Abbildung 27: Fragebogen zur Masterthese Frage 3

6.2.4. Frage 4 – Aktuelle Integration

Im zweiten Teil des Fragebogens wurden Asset Manager themenspezifisch über die ESG-Integration befragt. Die Frage, ob die Teilnehmer derzeit ESG-Kriterien bei ihren Immobilien berücksichtigen, wurde von 18 Teilnehmern bejaht (60%). Weitere 9 Teilnehmer gaben an, dass sich dies in Planung befindet. Nur 3 Teilnehmer (10%) berücksichtigen derzeit keine ESG-Kriterien. Die Daten zeigen sehr deutlich, dass das Thema ESG nicht nur ein Modewort ist, sondern auch aktuell in den Immobilienportfolios zur Anwendung kommt. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass ESG bereits bei der Mehrheit der Unternehmen angekommen ist. Die Planungsquote zeigt jedoch, dass ein Teil der Unternehmen noch in der Vorbereitungsphase steckt, was auf den Bedarf an weiterer Aufklärung und Unterstützung hindeutet (Abb. 28).

4. Berücksichtigen Sie derzeit ESG Kriterien bei Ihren Immobilien ?

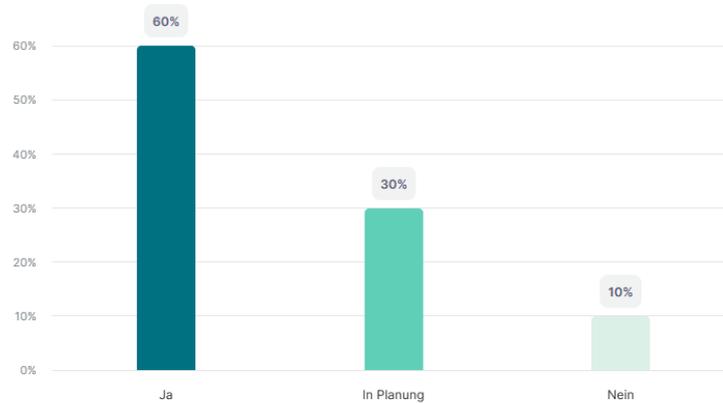


Abbildung 28: Fragebogen zur Masterthese Frage 4

6.2.5. Frage 5 – Priorität der Nachhaltigkeit

Die Grafik zeigt, dass Nachhaltigkeit in der Portfoliostrategie deutlich Priorität hat. Kein einziger Teilnehmer gab an, dass Nachhaltigkeit in seiner Strategie keine Priorität hat. Dies zeigt, dass Asset Manager das Thema Nachhaltigkeit bereits in der Planung berücksichtigen und in Zukunft Maßnahmen setzen werden. 26,7% der Asset Manager gaben sogar an, das Thema habe sehr hohe Priorität in der Portfoliostrategie. Für 33,3% hat Nachhaltigkeit hohe Priorität und für weitere 26,7% mittlere Priorität (Abb. 29).

5. Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit in der Strategie Ihres Portfolios ?

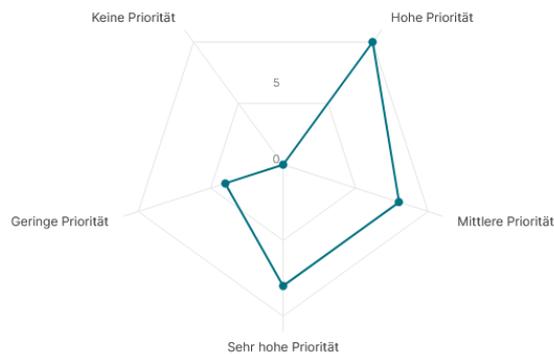


Abbildung 29: Fragebogen zur Masterthese Frage 5

6.2.6. Frage 6 – Nachhaltigkeitsziele

Die Umfrageergebnisse geben einen Einblick, welche Nachhaltigkeitsziele Unternehmen aktuell aktiv verfolgen. Aus den Antworten lassen sich auch Maßnahmen zur ESG-Integration ableiten. Am stärksten wird das Ziel zur Verbesserung der Energieeffizienz und das Ziel zur Reduktion des Energieverbrauchs gesehen. Maßnahmen wären hierfür Thermische Sanierungen oder der Austausch der Heizquelle. 86% der Teilnehmer verfolgen diese beiden Ziele.

Gefolgt mit einem Anteil von 70% wird das Ziel „Nutzung Erneuerbarer Energien“ angesehen. Dies verdeutlicht, dass der Bereich Energieverbrauch und Effizienz die wesentlichen Ziele im Asset Management sind. An vierter Stelle kommt das Ziel „Förderung nachhaltiger Mobilität“ mit 20 Stimmen. Soziale Verantwortung ist zwar ein wesentlicher Bestandteil von ESG, wird bei der Beantwortung der Frage jedoch nur von 43,3% gewählt. Sehr vernachlässigt wird die Reduzierung des Wasserbrauchs. Dieses Ziel wählten nur 5 Teilnehmer (Abb.30).

6. Welche der folgenden Nachhaltigkeitsziele verfolgt Ihr Unternehmen aktiv bei Immobilienprojekten?

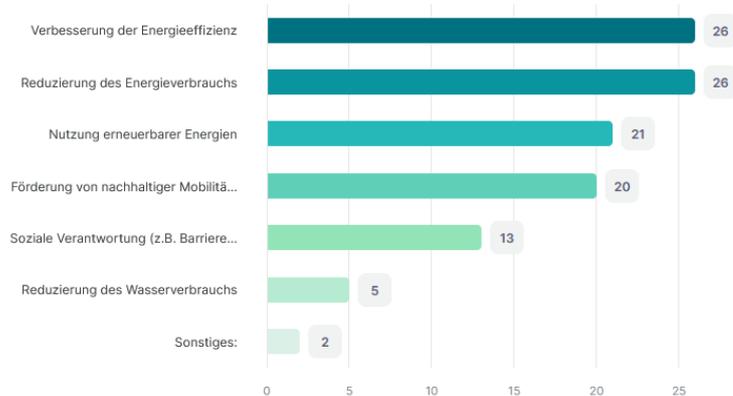


Abbildung 30: Fragebogen zur Masterthese Frage 6

6.2.7. Frage 7 – Budget für Integration

Das Ergebnis dieser Frage zeigt, dass das Thema ESG zwar bereits in Einführung ist, jedoch noch nicht voll integriert bzw. Standard ist. Über 1/3 der Befragten gibt an, für ESG-Maßnahmen kein festes Budget zu haben. Daraus ist zu schließen, dass bei diesen Portfolios auch noch keine Due Diligence gemacht wurde, um zukünftige Kosten darzustellen und zu budgetieren. Für ein festes Budget bedarf es auch an klaren Zielen und einer Umsetzungs-Timeline. 63,4%, somit die Mehrheit verfügt über solch ein Budget oder plant eines zu erstellen (Abb.31).

7. Gibt es in Ihrem Unternehmen ein festes Budget oder klare Finanzierungsrichtlinien für nachhaltige Maßnahmen?

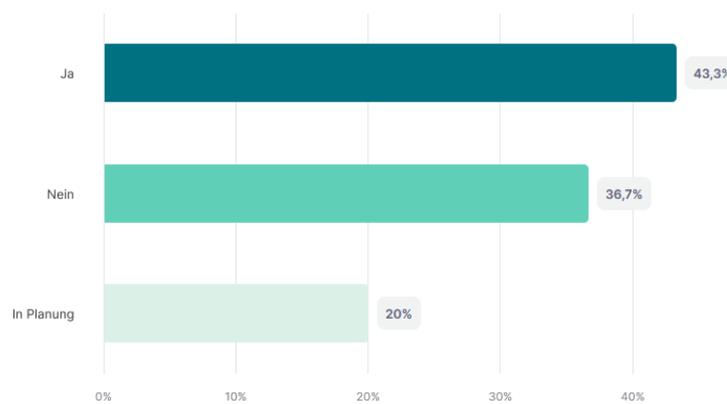


Abbildung 31: Fragebogen zur Masterthese Frage 7

6.2.8. Frage 8 – Gebäudezertifizierungen

Die Ergebnisse zeigen, dass in Österreich die Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, welche über ÖGNI in Österreich implementiert wurde, am stärksten vertreten ist. Fast die Hälfte der Befragten, verfolgt diese Zertifizierung. BREEEAM und LEED sind nicht so verbreitet und erreichen zusammen weniger als 20%. Hervorzuheben ist auch, dass 43,3% noch keine Zertifizierung verfolgen (Abb. 32).

8. Verfolgt Ihr Unternehmen eine spezifische Zertifizierung für nachhaltige Immobilienprojekte?

ANTWORT	ANZAHL	VERHÄLTNIS
DGNB/ÖGNI	14	46.7%
Keine spezifische Zertifizierung	13	43.3%
BREEAM	4	13.3%
LEED	2	6.7%
Sonstige:	0	0%

Abbildung 32: Fragebogen zur Masterthese Frage 8

6.2.9. Frage 9 – Herausforderungen

Auf die Frage, welche Herausforderungen bei der Integration besonders schwierig sind, gab es eine klare Antwort. 24 Teilnehmer der Umfrage, beklagten die hohen Investitionskosten als Herausforderung. Da Sanierungen meist sehr kostenintensiv sind, benötigt es hier seitens der Politik tiefgreifendere Förderungen. Auch die Komplexität des Themas scheint sehr herausfordernd zu sein. 56,7% wünschen sich eine Vereinfachung des Themas. Hier könnte man daraus ableiten, dass die vielen Regulatorien und die Neuheit dieses Thema ausschlaggebend sind. Ein Drittel der Befragten gab auch an, dass die regulatorischen Vorgaben unzureichend sind. Auch hier besteht von der europäischen beziehungsweise nationalen Politik Aufklärungsbedarf. 26,7% untermauerten dies mit der Herausforderung „Unzureichende Förderprogramme oder finanzielle Anreize“.

Weitere Herausforderungen sind die Schwierigkeit der Messung der Nachhaltigkeit (30%), oder auch der Widerstand von Mietern oder Stakeholdern (36,7%). Ein Investment in Nachhaltigkeit muss für Investoren auch wirtschaftlich darstellbar sein, solange die Messbarkeit nicht gegeben ist, wird die Herausforderung bestehen bleiben (Abb. 33).

9. Welche der folgenden Faktoren stellen die größten Herausforderungen bei der Integration von Nachhaltigkeit in Ihrem Portfolio dar?

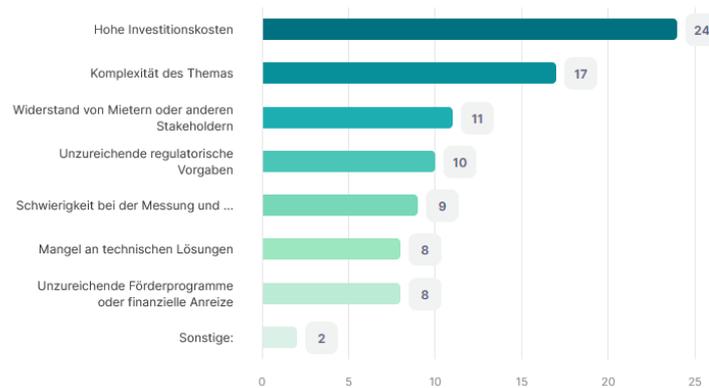


Abbildung 33: Fragebogen zur Masterthese Frage 9

6.2.10. Frage 10 – Zukünftige Bedeutung

Der dritte Teil des Fragebogens widmet sich der zukünftigen Entwicklung des Themas „ESG“. Die Daten ergeben, dass 53,3% der Teilnehmer die Bedeutung als „Wichtig“ ansehen und 36,7% das Thema als „Äußerst Wichtig“. Es ist klar ein Trend zu erkennen, dass in den nächsten fünf Jahren dieses Thema sehr wichtig ist und noch stärker in den Fokus rücken wird. Dadurch wird auch die Integration zunehmen und immer mehr Maßnahmen gesetzt werden. Kein Einziger Teilnehmer sieht ESG als unwichtig an. Lediglich 3 Teilnehmer beantworteten diese Frage mit „Neutral“ (Abb. 34).

10. Wie schätzen Sie die Bedeutung von ESG in der Immobilienbranche in den nächsten fünf Jahren ein ?

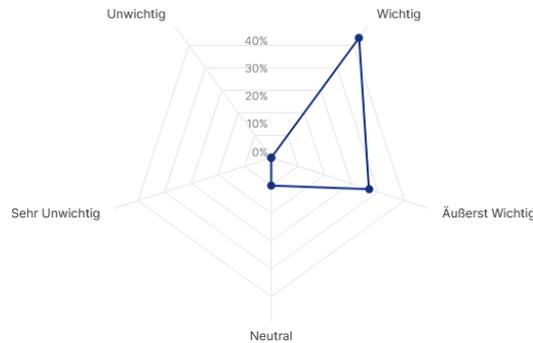


Abbildung 34: Fragebogen zur Masterthese Frage 10

6.2.11. Frage 11 – Wichtigkeit von Maßnahmen

Diese Frage widmete sich dem Thema welche Maßnahmen in Zukunft für die Befragten im Fokus stehen. Die Teilnehmer mussten die Antwortmöglichkeiten nach Wichtigkeit reihen. Am öftesten wurde die Maßnahme „Energetische Sanierung“ an erste Stelle gesetzt. Diese Antwort deckt sich auch mit der aktuellen Integration, bei der der Energiebereich die größte Wichtigkeit hatte. An zweit wichtigster Stelle sehen die Teilnehmer, den Umstieg oder die Errichtung von Photovoltaik beziehungsweise Solarenergie. Dicht gefolgt vom Umstieg auf eine Wärmepumpe. Es zeigt sich, dass erneuerbare Energien in Zukunft noch stärker in den Fokus rücken werden. Auf dem 4. Platz befindet sich das ESG-Monitoring. Dadurch das immer mehr Unternehmen berichtspflichtig werden, wird die Datenbeschaffung an Bedeutung gewinnen. Mittels ESG-Monitoring können solche Daten gebündelt und qualitätssicher aufbereitet werden. Green Lease, also „Grüne Verträge“, landen nur an fünfter Stelle. Künstliche Intelligenz wählten die Teilnehmer als letzte Maßnahme. Dies könnte damit zusammenhängen, dass der Einsatzbereich von künstlicher Intelligenz noch nicht klar definiert ist (Abb. 35).

11. Reihen Sie bitte die untenstehenden Maßnahmen nach Wichtigkeit, wenn Sie diese in Zukunft umsetzen müssten.

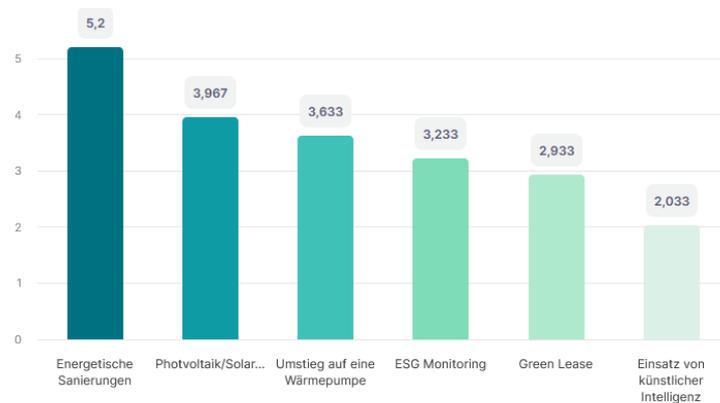


Abbildung 35: Fragebogen zur Masterthese Frage 11

6.2.12. Frage 12 – Unterstützung bei Integration

Die Umfrage zeigt, dass die Integration von ESG noch viel an Unterstützung benötigt. Die Befragten konnten sich bei dieser Frage für maximal zwei Antworten entscheiden. Allen voran wünschen sich die Teilnehmer noch klarere regulatorische Leitlinien. 56,7% würde dies bei der Integration helfen. Knapp die Hälfte der Befragten, würde sich über bessere Förderprogramme oder finanzielle Anreize freuen. Dies deckt sich mit der größten Herausforderung, der hohen Investitionskosten. Über ein Drittel (36,7%) wünsche sich besseren Zugang zu ESG-Daten und 33,3% neue bessere technologische Lösungen. Am wenigsten würden Weiterbildungen oder Schulungen bei der Integration helfen (Abb. 36).

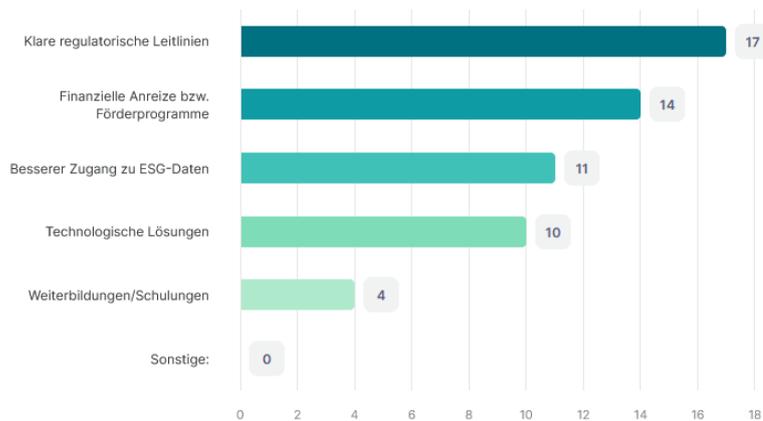


Abbildung 36: Fragebogen zur Masterthese Frage 12

6.2.13. Frage 13 – Offene Frage zu Trends

Die letzte Frage der Umfrage war optional zu beantworten. 7 Teilnehmer beantworteten die Frage, bei 23 Teilnehmern blieb sie unbeantwortet. Die Frage wurde offen gestellt und die Teilnehmer mussten mittels Textfeldes die Frage beantworten. Die 7 Antworten fielen durchaus unterschiedlich aus. Einerseits sei zu wenig politischer Wille zu erkennen und andererseits werden technische Lösungen gewünscht. Es ist zu erkennen, dass einige rechtliche Fragen noch zu beantworten sind, um Bestandportfolios ESG tauglich zu machen. Die Entscheidungen über Unternehmensinvestitionen und -strategien sind von der Geschäftsführung oder dem Vorstand zu treffen und es darf kein Greenwashing betrieben werden. Auch hier kommen die finanziellen Anreize und politische Vorgaben wieder ins Spiel. Technische Lösungen wie langlebige, standardisierte und günstige Gebäudetechnik soll vermehrt auf den Markt kommen. Auch der Energiebereich wird wieder erwähnt. Als relevant angesehen wird der vermehrte Einsatz von Erdwärme als Energieträger sowie auch die gemeinsame Erzeugung solcher Energie über Gemeinschaften (Abb. 37).

Optional: Welche zukünftigen Trends oder Technologien sehen Sie als besonders relevant für die Förderung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche?

Text Frage , geantwortet 7 x, unbeantwortet 23 x

- Aktuell scheint der Trend der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung keiner der diesem Thema in den kommenden 5 Jahren eine deutlich steigende Bedeutung geben wird. Es braucht politischen Willen und Investitionen die aktuell nicht erkennbar sind. Die beste Möglichkeit der Steuerung ist es über die Finanzierungen Anreize zu schaffen. Forschung und Entwicklung nachhaltiger Technologien sollte gefördert werden.
- Bewusstseinsmachung in der Ebene der Vorstände/Geschäftsführer dass Nachhaltigkeit nur mit Ernst zu nehmenden Mitteln umzusetzen ist und Green Washing keine Alternative darstellt. Man muss GELD in die Hand nehmen.
- *einfache, "Oma-taugliche", langlebige, standardoffene, günstige Gebäudeautomatisation/Gebäudetechnik für kleine Gebäude, bzw. nicht gemanagte Gebäude (zB. Wohngebäude) *LLM-Modelle in diversen Anwendungen *Kooperationen in verschiedenen Formen (EEGs, Sole/Wasser-Wasser-Wärmepumpen, etc)
- - Lösung für nachträgliche Wärmedämmung im Bestand - Änderungen im MRG - effiziente(re) Photovoltaik, innerstädtische Erdwärme
- Nutzung und Transparenz von in Gebäuden generierten Daten
- Weitere Aufklärung der Nutzer:innen und KI - unterstützte MSR
- Zurück zu regionalen Produkten

Abbildung 37: Fragebogen zur Masterthese Frage 13

6.3. Zusammenfassung und Erkenntnisse

Die Ergebnisse des Fragebogens zeigen deutlich, dass ESG kein Modewort mehr ist, sondern bereits gelebte Praxis. In der gesamten Umfrage zeigt sich, dass die Mehrheit der Befragten sich mit dem Thema ESG auseinandersetzt. Das zentrale Thema der Integration ist der Energiebereich und das Ziel der Dekarbonisierung. Die hohe Bewertung der Bedeutung von ESG in den nächsten fünf Jahren (90% der Befragten halten ESG für wichtig oder äußerst wichtig) unterstreicht den wachsenden Druck auf Unternehmen, Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen. Dies spiegelt nicht nur die steigende Erwartungshaltung von Investoren wider, sondern auch die zunehmende Sensibilisierung innerhalb der Branche. Es braucht für die vollständige Integration noch tiefgreifendere politische Maßnahmen und mehr Unterstützung. Moderne Technologie helfen bereits jetzt bei der Integration, Künstliche Intelligenz wird jedoch als nicht so wichtig angesehen.

Die größten Hindernisse für die ESG-Integration sind finanzielle und organisatorische Natur. Hohe Investitionskosten stellen die bedeutendste Hürde dar, da viele Unternehmen vor der Herausforderung stehen, nachhaltige Maßnahmen wirtschaftlich zu rechtfertigen. Die Komplexität des Themas und der Mangel an regulatorischen Leitlinien erschweren zudem die Umsetzung. Dies zeigt, dass Unternehmen nicht nur finanzielle, sondern auch strategische Unterstützung benötigen, um Nachhaltigkeitsziele effektiv zu verfolgen.

Portfoliogröße - ESG Integration

Dies zeigt eine sehr starke positive Korrelation, was bedeutet, dass größere Portfolios signifikant häufiger ESG-Kriterien integrieren. Größere Unternehmen scheinen also besser aufgestellt zu sein, ESG in ihre Strategien und Praktiken einzubinden, vermutlich aufgrund größerer Ressourcen, höherem regulatorischen Druck oder strategischer Prioritäten.

Eine Analyse zeigt, dass es eine starke positive Korrelation zwischen der Portfoliogröße und der Integration von ESG-Kriterien gibt. Dies bedeutet, dass größere Unternehmen häufiger ESG-Kriterien aktiv berücksichtigen. Gleichzeitig besteht eine starke negative Korrelation zwischen der Portfoliogröße und der Planung von ESG-Maßnahmen, was darauf hindeutet, dass kleinere Unternehmen sich eher in der Planungsphase befinden.

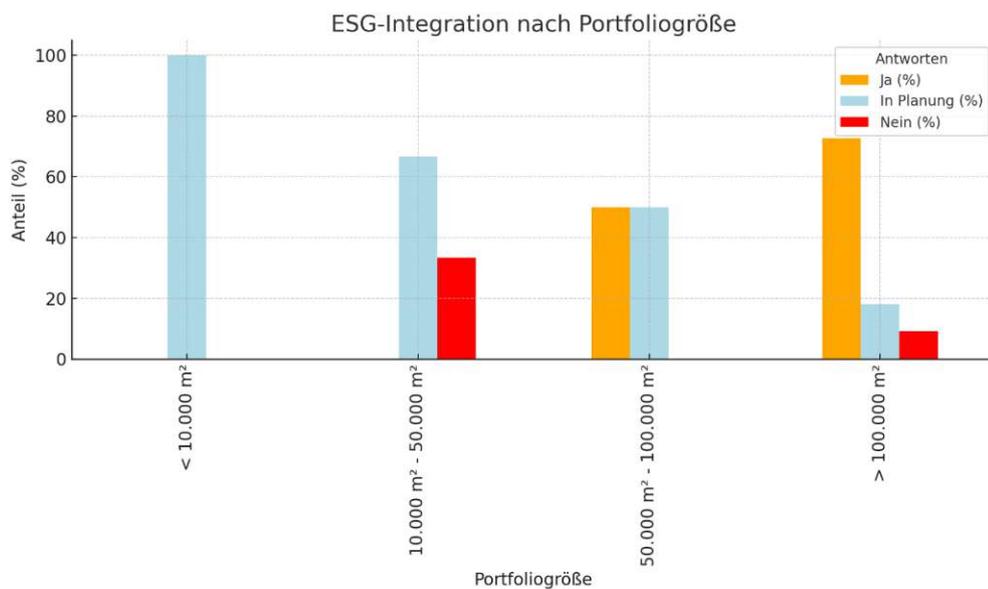


Abbildung 38: ESG-Integration nach Portfoliogröße

Nutzungsart - ESG Integration

Gewerbeimmobilien weisen die höchste ESG-Integration auf, während Wohnimmobilien deutlich niedriger abschneiden und Industrieimmobilien keine Integration zeigen. Mit einem Anteil von 90,9% führen Gewerbeimmobilien die ESG-Integration an. Der Anteil der ESG-Integration bei Wohnimmobilien liegt bei 42,1%, deutlich niedriger als bei Gewerbeimmobilien. Weitere 47% befinden sich in der Planungsphase, was auf ein zunehmendes Engagement hinweist.

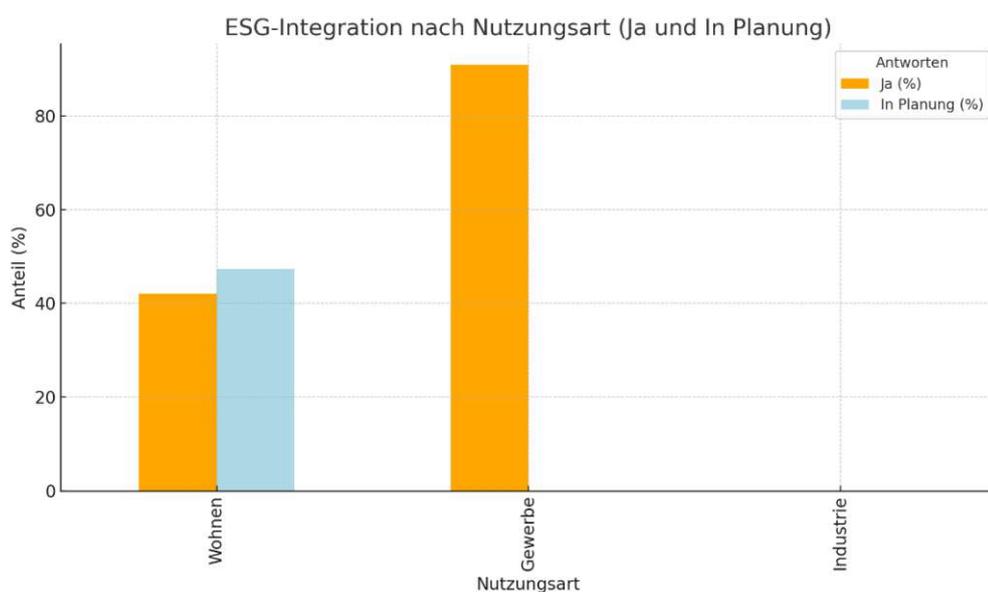


Abbildung 39: ESG-Integration nach Nutzungsart

Baujahr - ESG Integration

Die ESG-Integration variiert nach Baujahr. Während neuere Immobilien (ab 2000) und solche aus der Zeit von 1945–2000 hohe ESG-Integrationsraten aufweisen, sind Altbauten oft noch in der Planungsphase. Dies zeigt, dass ältere Gebäude größere Herausforderungen bei der ESG-Integration haben und gezielte Unterstützung benötigen, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Etwa 29% der Altbauten integrieren ESG-Kriterien aktiv, während sich ein Anteil von 57% sich in der Planungsphase befindet, was auf zukünftige Bemühungen hindeutet, ESG-Maßnahmen umzusetzen.

Immobilien mit einem Baujahr zwischen 1945 und 2000 besitzen eine ESG-Integration von 64%. Nur 29% befinden sich in der Planungsphase, was auf eine bereits fortgeschrittene Integration in dieser Altersgruppe hinweist.

Mit 78% der Immobilien zeigen Immobilien mit einem Baujahr ab 2000 ebenfalls eine starke ESG-Integration. Ein deutlich niedrigerer Anteil von 11% ist noch in der Planungsphase, was darauf hinweist, dass viele moderne Immobilien bereits ESG-konform sind oder diese Standards leichter erfüllen.

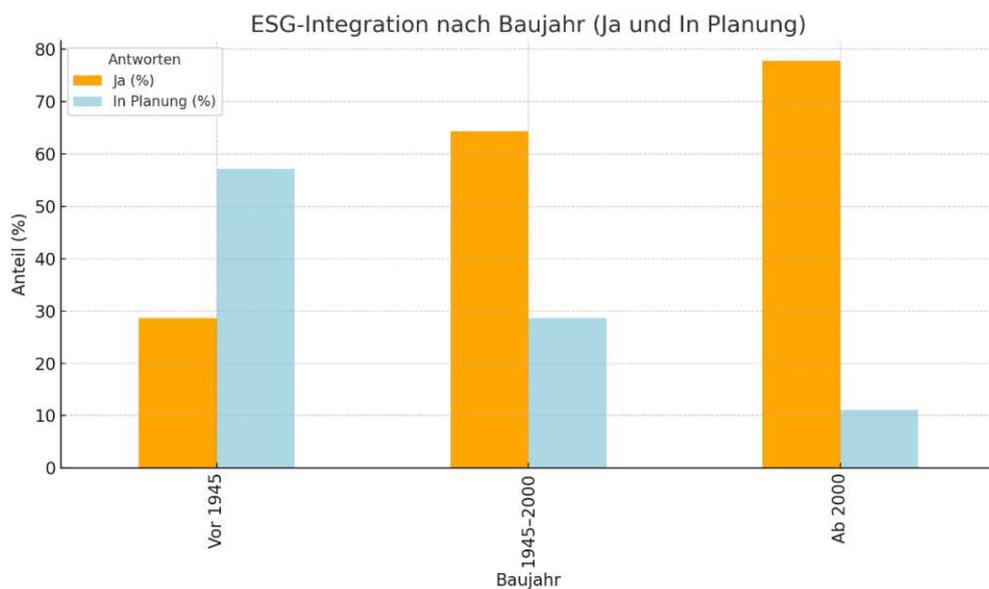


Abbildung 40: ESG-Integration nach Baujahr

7. Conclusio

Die Integration von ESG im Immobilien Asset Management, ist ein hochaktuelles und zukunftsweisendes Thema. ESG ist nicht nur noch ein Modewort, sondern vielmehr ein bereits aktiv verfolgtes und viel diskutierter Bestandteil im Asset Management. Um die Klimaziele zu erreichen und als Unternehmen aktiv nachhaltig zu agieren, gibt es für Asset Manager eine Vielzahl von Maßnahmen zur Umsetzung. Von energieeffizienten Technologien bis hin zu sozialen Initiativen bietet sich ein breites Spektrum an Lösungen. Besonders bemerkenswert ist der technologische Fortschritt, der innovative Ansätze und Tools zur Verfügung stellt, um die Umsetzung von ESG-Anforderungen effizienter und effektiver zu gestalten.

Der Hauptfokus im Immobilien Asset Management liegt auf der Dekarbonisierung, da der Immobiliensektor weltweit für einen erheblichen Anteil der CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Regulatorische Anforderungen wie die EU-Taxonomie und nationale Klimaziele setzen zunehmend strenge Grenzwerte für die Emissionen von Immobilien, wodurch die Dekarbonisierung zur zentralen strategischen Aufgabe wird. Die Komplexität der gesetzlichen Vorgaben und die Notwendigkeit, verschiedene Standards und Richtlinien zu erfüllen, erschweren die Umsetzung. Gleichzeitig stellen die hohen Anfangskosten, die mit ESG-Investitionen verbunden sind, eine der größten Hürden dar. Dieser finanzielle Druck verlangt nach einem stärkeren Engagement seitens der Gesetzgeber und politischen Entscheidungsträger, um durch Förderprogramme und steuerliche Anreize eine breitere Basis für nachhaltiges Wirtschaften zu schaffen.

Die Ergebnisse meiner empirischen Untersuchung lassen klar die Priorität der Thematik erkennen. Für 90 Prozent der befragten Asset Manager ist die Auseinandersetzung mit ESG-Kriterien bereits Realität. Trotz dieser großen Bedeutung wird die Umsetzung vor allem durch hohe Investitionskosten, unzureichenden Förderprogrammen und die nicht zu unterschätzende Komplexität des Themas erschwert. Die meistgenannten Nachhaltigkeitsziele sind die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Förderung erneuerbarer Energien, während regulatorische Unsicherheiten und das Fehlen relevanter Daten zur Steuerung noch wenig Bedeutung haben. Der Großteil der befragten Asset Manager schätzt die Bedeutsamkeit von ESG in ihrem Unternehmen in den nächsten fünf Jahren als „wichtig“ bis „äußerst wichtig“

ein und betont den Bedarf an klaren regulatorischen Vorgaben und finanziellen Anreizen. Diese Ergebnisse verdeutlichen die Unverzichtbarkeit, bestehende Strukturen/Prozesse anzupassen bzw. zu ändern und technologische, als auch regulatorische Unterstützungen bestmöglich zu fördern, um den langfristigen Nutzen von ESG im Unternehmen und in der gesamten Branche zu sichern.

Die Umsetzung einer Nachhaltigkeit Strategie bietet auf der anderen Seite, jedoch auch viele Chancen und Möglichkeiten. Sie eröffnet zahlreiche Chancen, die weit über ökologische und soziale Vorteile hinausgehen. Für Investoren und Unternehmen bedeutet dies auch eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit. Nachhaltige Immobilienprojekte und Investitionen erfreuen sich wachsender Nachfrage und können langfristig stabile Renditen sichern. Darüber hinaus stärken ESG-konforme Strategien das Image von Unternehmen, fördern die Kundenbindung und ziehen neue Investoren an, die Wert auf verantwortungsbewusstes Wirtschaften legen.

Ein klar erkennbarer Trend zeigt sich im wachsenden Interesse an Gebäudezertifizierungen, die als zentraler Bestandteil nachhaltiger Immobilienentwicklung gelten.

Zusammenfassend kann daraus abgeleitet werden, dass die ESG-Integration im Asset Management nicht nur eine dringende Notwendigkeit darstellt, sondern auch eine Vielzahl an Chancen bietet. Die Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf Kosten und Regularien, erfordern jedoch ein stärkeres Zusammenspiel von Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Der Weg ist klar: Die zunehmende Relevanz von ESG und die rasante Entwicklung in diesem Bereich weisen in Richtung einer nachhaltigeren und verantwortungsvolleren Zukunft.

Durch einen proaktiven und innovativen Ansatz können Unternehmen nicht nur ihre Wettbewerbsfähigkeit sichern, sondern auch einen substanziellen Beitrag zur Bewältigung globaler Herausforderungen leisten. Die Zukunft des Asset Managements liegt in der Balance zwischen ökonomischer Rentabilität, ökologischer Verantwortung und sozialer Gerechtigkeit.

Literaturverzeichnis

Buchquellen

Dietrich, Reinhard (2005): *Entwicklung werthaltiger Immobilien: Einflussgrößen - Methoden - Werkzeuge*, Wiesbaden: Teubner Verlag.

Everling, Oliver/Peter Salostowitz (2022): *Rating von Industrieimmobilien*, Wiesbaden: Springer Gabler.

Helmold, Marc/Johannes Treu/Jürgen Fritz/Florian Hummel (2024): *ESG, CSR und SDG ALS langfristiger Wettbewerbsvorteil: Nachhaltigkeit durch Innovative Konzepte, Methoden Und Tools*, Wiesbaden: Springer Gabler.

Herlyn, Estelle/Magdalène Lévy-Tödter (2019): *Die Agenda 2030 als Magisches Vieleck der Nachhaltigkeit: Systemische Perspektiven*, Wiesbaden: Springer Gabler.

Martens, Jens/Wolfgang Obenland (2017): *Die 2030-Agenda: globale Zukunftsziele für nachhaltige Entwicklung*, Bonn, Osnabrück.

Peyinghaus, Marion/Regina Zeitner (2019): *Transformation Real estate: Changeprozesse in Unternehmen und für Immobilien*, Wiesbaden: Springer-Verlag.

Pfnür, Andreas/Martin Eberhardt/Thomas Herr (2022): *Transformation der Immobilienwirtschaft: Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse und Produkte im Wandel*, Wiesbaden: Springer Gabler.

Piazolo, Daniel (2023): *Immobilien Asset Management*, Wiesbaden: Springer Gabler.

Quante, Rainer (2011): *Praxishandbuch-Immobilien Asset Management*, Köln: Immobilien Manager Verlag.

Rottke, Nico B./Matthias Thomas (2017): *Immobilienwirtschaftslehre - Management*, Wiesbaden: Springer Gabler.

Schäfer, Henry/Ewald Stephan/Frank Vogel (2022): *Innovative Nachhaltigkeit in Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung: Best Practices für das Anlage- und Risikomanagement*, Wiesbaden: Springer Gabler.

Straube, Christoph (2024): *Quick Guide Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft*, Quick Guide, Wiesbaden: Springer Gabler, [online] doi:10.1007/978-3-658-44268-2.

Veith, Thomas/Christiane Conrads/Florian Hackelberg (2021): *ESG in der Immobilienwirtschaft: Praxishandbuch für den gesamten Immobilien- und Investitionszyklus*, Freiburg: Haufe.

Berichte/Studien

Apleona Real Estate Management (2022): *Umsetzung von ESG-Maßnahmen im Immobilienbestand*, [online]
https://realestate.apleona.com/fileadmin/media/downloads/ESG_Broschuere_Apleona_Real_Estate_2022.pdf.

Archer-Svoboda, Laura/Hendrik Kimmerle (2023): *Nachhaltige Immobilieninvestments*, SSF Spotlight, [online]
<https://www.sustainablefinance.ch/api/rm/W27KP378J8FD4PY/ssf-pub-report-real-estate-de-final.pdf>.

AREAMA (2023): *Leistungskatalog Asset Management in Österreich*, [online]
https://www.areama.at/wp-content/uploads/2023/11/20230602_AREAMA-Leistungskatalog-Asset-Management-in-Oesterreich-1.pdf.

BAMBI Circle of Real Estate (2021): *Leistungsverzeichnis Property Management Germany*.

Bisic, Tomislav Bisic/Simon Wilmerding (2024): *Keine KI ist auch keine Lösung – in der ESG-Berichterstattung*.

Bundesgesetz über die erneuerbare Wärmebereitstellung in neuen Baulichkeiten (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG) (2024):

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2024b): *EU-Taxonomiekonformität im Gebäudesektor*, [online]
https://www.klimaaktiv.at/dam/jcr:141cda7e-f437-4add-9792-9b76873bfa1d/Konformit%C3%A4t_klimaaktiv_EUTaxonomie_Geb%C3%A4ude_Version_1-1-WEB.pdf.

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2024c): *EU-Taxonomiekonformität im Gebäudesektor*, [online]
https://www.klimaaktiv.at/dam/jcr:141cda7e-f437-4add-9792-9b76873bfa1d/Konformit%C3%A4t_klimaaktiv_EU-Taxonomie_Geb%C3%A4ude_Version_1-1-WEB.pdf.

Dallosch, Burkhard Dallosch/Jörg Hofmann (2021): *ESG-Risikomanagement bei Immobilienfonds - Aktuelle Herausforderungen*.

DGNB (2024): *DGNB System – Kriterienkatalog kleine Wohngebäude*, Sanierung und Neubau, DGNB GmbH, [online]
https://www.dgnb.de/filestorages/Downloads_unprotected/dokumente/kriterien/dgnb-kriterienkatalog-kleine-wohngebäude-2024-kommentierungsversion.pdf.

Dornseifer, Frank/Michael Bommer (2018): *ESG im Asset Management – wie nachhaltiges Investieren Branche und Portfolio verändert*, [online]
https://www.bvai.de/fileadmin/Recht/Sustainable_Finance/ESG_im_Asset_Management_V15.pdf.

Drooms (o. D.): *Die Bedeutung von ESG im Real Estate Asset Management*.

Europäische Kommission (2019): *Der europäische Grüne Deal. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den europäischen Rat, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen.*

EWZ (2023): *Netto-Null für Immobilien.*

Freshfields Bruckhaus Deringer (2021): Auswirkungen der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung auf die Immobilienwirtschaft, [online] <https://www.freshfields.us/4ac411/contentassets/0a7e3e610dd2406487d491ea3b623502/esg-und-real-estate-21-oktober-2021---freshfields-bruckhaus-deringer.pdf>.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (o. D.): *Berufsbilder der Immobilienbranche.*

Hennig, Dirk/Dirk Kadel/Johannes Von Richthofen/PwC (2021): *ESG IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG*, [online] <https://www.pwc.de/de/real-estate/esg-in-der-immobilienbewertung.pdf>.

juS.TECH AG (o. D.): *ESG als Chance nutzen sollten: ESG für die Immobilienwirtschaft*, [online] https://feingeist-beratung.de/wp-content/uploads/2024/03/Whitepaper_ESG-fur-die-Immobilienwirtschaft.pdf.

Kühnel, Steffen, (MBA) (2024): *Auswirkungen von Sustainable Finance auf Bestandsimmobilien. Hochschule für Finanzwirtschaft & Management*, [online] <https://www.s-hochschule.de/media/1387/download?inline>.

ÖNORM EN ISO 41011:2017 Facility Management Begriffe (2017):

RICHTLINIE 2014/95/EU (2014)

Richtlinie (EU) 2022/2464 (2022)

RICS (2015): *Leistungsverzeichnis Asset Management in Deutschland – RICS-Leitfaden.*

RICS (2021): *Strategic Public Sector Property Asset Management.*

United Nations (2023): *The Sustainable Development Goals Report*, [online] <https://unstats.un.org/sdgs/report/2023/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2023.pdf>.

VERORDNUNG (EU) 2020/852 (2020)

Artikel/Pressemitteilungen

CBRE (2023): CBRE Studie: ESG-Kriterien beeinflussen Wert von Immobilien und Entscheidungsfindung, [online] <https://www.cbre.at/press-releases/cbre-studie-esg-kriterien-beeinflussen-wert-von-immobilien-und-entscheidungsfindung>.

Christian Stammel (2024): BIM 4 Builders, in: Natascha Radul/Vanessa Möller/RM Rudolf Müller Events (Hrsg.), *BIM For FM*, [online] <https://www.bim-world.de/wp-content/uploads/2024/01/bim-magazine-2024-01-abzug-4pdf-master-final.pdf>.

Abschlussarbeiten

Riha, Lisa-Marie (2024): *ESG – Drei Buchstaben, Ein globaler Megatrend: Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien bei Büroimmobilien*, [online] <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/197613/1/Riha%20Lisa-Marie%20-%202024%20-%20ESG%20-%20drei%20Buchstaben%20ein%20globaler%20Megatrend%20Umsetzung...pdf>.

Sar, Marianne (2024): *S in ESG: Bewertung sozialer Nachhaltigkeit bei Immobilien - kritische Bestandsaufnahme der Sozialtaxonomie und Grenzen der Zertifizierungssysteme.*, Masterarbeit, TU Wien, [online] <https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/197631>.

Internetquellen

Aigner, Florian (2015): Grüne Fassaden: Pflanzen als Schutz vor der Sommerhitze, TU Wien, [online] <https://www.tuwien.at/forschung/news/news/gruene-fassaden-pflanzen-als-schutz-vor-der-sommerhitze/> [abgerufen am 11.11.2024].

BREEAM (2024): What is BREEAM | Sustainable Building Certification, BREEAM, [online] <https://breeam.com/about/how-breeam-works> [abgerufen am 07.11.2024].

Brühöfener-McCourt, Till Johannes/Till Johannes Brühöfener-McCourt (2024): Stranded assets, Colliers, [online] <https://www.colliers.de/blog/stranded-assets/> [abgerufen am 09.11.2024].

Bundeskanzleramt Österreich (2021): „Green Deal“ für ein „grüneres“ Europa: Ambitionierte Ziele und umfassende Maßnahmen auf dem Weg zur Klimaneutralität, [online] <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/europa-aktuell/green-deal-fuer-ein-gruenes-europa.html> [abgerufen am 04.11.2024].

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2024a): Das Übereinkommen von Paris, [online] https://www.oesterreich.gv.at/themen/umwelt_und_klima/klima_und_umweltschutz/1/Seite.1000325.html [abgerufen am 06.11.2024].

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2024d): EU-Taxonomie-Verordnung, [online] <https://www.bmk.gv.at/green-finance/finanzen/eu-strategie/eu-taxonomie-vo.html> [abgerufen am 09.11.2024].

ECORE – ESG-Circle of Real Estate (2024): ECore Scoring Homepage - Bell Management Consultants, ECore Scoring, [online] <https://www.ecore-scoring.com/en/ecore-scoring-homepage/>.

Etzl, Gabriele (2020): Green lease – was verbirgt sich hinter dem Schlagwort?, Deloitte, [online] <https://www2.deloitte.com/at/de/blog/deloitte-tax-blog/2020/green-lease-was-verbirgt-sich-hinter-dem-schlagwort.html> [abgerufen am 11.11.2024].

GRESB (2023): Standard and Reference Guide, [online] https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2023/real_estate/reference_guide/complete.html#assessment_and_reference_guide_structure.

Haberstock, Philipp (2019): ESG-Kriterien, Gabler Wirtschaftslexikon, [online] <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/esg-kriterien-120056> [abgerufen am 27.10.2024].

IBO (2024): LEED, [online] <https://www.ibo.at/gebaeudebewertung/leed> [abgerufen am 04.11.2024].

ICG (2021): Social Impact Investing, [online] <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing> [abgerufen am 06.12.2024].

IEEP (2023): Latest update from EEA shows serious challenges to Green Deal objectives, IEEP, [online] <https://ieep.eu/news/latest-update-from-eea-shows-serious-challenges-to-green-deal-objectives/> [abgerufen am 02.11.2024].

Immobilenscout24 (2024): Preise für energieeffiziente Immobilien steigen, [online] <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/preise-fuer-energieeffiziente-immobilien-steigen/> [abgerufen am 09.11.2024].

Kruger, Frank/Andreas Lamina (2023): Der Weg zu einem grünen Produktportfolio, [online] <https://www.gi-de.com/de/spotlight/trends-insights/der-weg-zu-einem-gruenen-produktportfolio> [abgerufen am 07.11.2024].

Pfeifer, Reinhold (2023): ESG: Welche Regeln von welchen Unternehmen zu beachten sind, [online] <https://mf.ag/de/artikel/esg/> [abgerufen am 03.11.2024].

pwc (2024): Künstliche Intelligenz in der Immobilienbranche, [online] <https://www.pwc.at/de/branchen/digital-real-estate/kuenstliche-intelligenz-in-der-immobilienbranche.html>.

Rat der Europäischen Union (2024): Pariser Klimaschutzübereinkommen, [online] <https://www.consilium.europa.eu/de/policies/paris-agreement-climate/> [abgerufen am 23.10.2024].

Skär, Marco (2024): Netto-Null für Immobilien | EWZ, [online] <https://www.ewz.ch/de/geschaeftskunden/immobilien/fachinhalte/netto-null-immobilien.html> [abgerufen am 02.11.2024].

Schmied, Sascha (2023): BIM und Nachhaltigkeit, BIMEXPERTS GmbH, [online] <https://bimexperts.com/blog/bim-und-nachhaltigkeit> [abgerufen am 04.11.2024].

U.S. Green Building Council (2024): LEED rating system, [online] <https://www.usgbc.org/leed> [abgerufen am 05.11.2024].

Wirtschaftskammer Österreich (2024): ESG - Nachhaltigkeitsberichterstattung, wko.at, [online] <https://www.wko.at/ooe/umwelt-energie/nachhaltigkeitsberichte> [abgerufen am 06.11.2024].

wüstpartner (o. D.): Mit einem erfolgreichen Asset Management Ihre Immobilienziele erreichen, [online] <https://www.wuestpartner.com/de-de/mit-einem-erfolgreichen-asset-management-ihre-immobilienziele-erreichen/> [abgerufen am 09.11.2024].

Videos

TaylorWessing (2023): ESG Academy: Session #4 Green Buildings, [online] <https://www.taylorwessing.com/de/insights-and-events/insights/2023/03/aufzeichnung-esg-academy-green-buildings>.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Ebenen des Real Estate Investment Managements (eigene Darstellung)

Abbildung 2: Die Wechselwirkungen und Aufgaben von AM, FM, PM (Wilde o.J.)

Abbildung 3: Anteil des Gebäudesektors an den weltweiten Treibhausgasemissionen (eigene Darstellung)

Abbildung 4: Die drei ESG-Säulen (Haberstock 2019)

Abbildung 5: Darstellung der Targets des European Green Deals (Teslamag, 2024)

Abbildung 6: Die 17 SDG's im Überblick (United Nations, 2015)

Abbildung 7: Überblick über die ESG Regulatorik und wann diese verpflichtend ist (Pfeifer, 2023)

Abbildung 8: Zusammenstellung der Kriterien im Gebäudesektor (BMK, 2024b)

Abbildung 9: Anforderung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in den Klimazielen 2-6 (BMK, 2024b)

Abbildung 10: Anforderungen im Neubau (BMK, 2024b)

Abbildung 11: Anforderungen in der Renovierung (BMK, 2024b)

Abbildung 12: Darstellung des Wohngebäudebestandes in Österreich (Stand 2021), (BMK, 2024b)

Abbildung 13: Gewichtung DGNB-System (DGNB,2024)

Abbildung 14: Auszeichnungen DGNB-System (DGNB,2024)

Abbildung 15: LEED-Auszeichnungen (USGBC/LEED,2024)

Abbildung 16: Fassdenbegrünung Fillgradergasse (eigenes Projekt)

Abbildung 17: Energieemissionsdiagramm zur Überprüfung der Implementierung (Veith et al. 2021)

Abbildung 18: Portfolio Rebalancing durch den Nachhaltigkeitsfilters (Veith et. Al, 2021)

Abbildung 19: Physische und Transitorische Risiken (Brühöfener-McCourt, 2024)

Abbildung 20: Dekarbonisierungspfad Stranded Assets (CREEM, 2019)

Abbildung 21: GRESB Gewichtung (GRESB, 2023)

Abbildung 22: GRESB Punkteverteilung (GRESB, 2023)

Abbildung 23: ECORE Scoring Gliederung und Kriterien (ECORE, 2024)

Abbildung 24: Wertbandbreite der Marktkapitalisierung (PwC, 2021)

Abbildung 25: Fragebogen zur Masterthese Frage 1

Abbildung 26: Fragebogen zur Masterthese Frage 2

Abbildung 27: Fragebogen zur Masterthese Frage 3

Abbildung 28: Fragebogen zur Masterthese Frage 4

Abbildung 29: Fragebogen zur Masterthese Frage 5

Abbildung 30: Fragebogen zur Masterthese Frage 6

Abbildung 31: Fragebogen zur Masterthese Frage 7

Abbildung 32: Fragebogen zur Masterthese Frage 8

Abbildung 33: Fragebogen zur Masterthese Frage 9

Abbildung 34: Fragebogen zur Masterthese Frage 10

Abbildung 35: Fragebogen zur Masterthese Frage 11

Abbildung 36: Fragebogen zur Masterthese Frage 12

Abbildung 37: Fragebogen zur Masterthese Frage 13

Abbildung 38: ESG-Integration nach Portfoliogröße

Abbildung 39: ESG-Integration nach Nutzungsart

Abbildung 40: ESG-Integration nach Baujahr

Anhang Fragebogen

Umfrage Masterarbeit

Im Rahmen meiner Masterarbeit mit dem Titel "ESG Integration im Asset Management", möchte ich über eine Umfrage den aktuellen Integrationsstand von Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios abfragen. Es soll die Wichtigkeit dieses Themas aktuell sowie in naher Zukunft ermittelt und dargestellt werden.

Wie stark ist das Thema ESG bereits in Ihrem Unternehmen integriert und wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung ?

Bitte beantworten Sie die Fragen basierend auf Ihren Erfahrungen und Praktiken in Ihrem Unternehmen oder Projekten.

Teil 1: Allgemeine Information

Wie groß ist das Immobilienportfolio ihres Unternehmen ?

Fragesupport: *Wählen Sie eine Antwort*

- < 10.000 m² 10.000 m² - 50.000 m² 50.000 m² - 100.000 m² > 100.000 m²

Welches Baujahr hat der größte Teil ihres Portfolios ?

Fragesupport: *Wählen Sie eine Antwort*

- Baujahr vor 1945 (Altbau) Baujahr zwischen 1945 und 2000 Baujahr ab 2000

Welche Nutzungsart überwiegt in ihrem Portfolio ?

Fragesupport: *Wählen Sie eine Antwort*

- Wohnen Gewerbe Industrie

Teil 2: Aktuelle Integration

Berücksichtigen Sie derzeit ESG Kriterien bei Ihren Immobilien ?

Fragesupport: *Wählen Sie eine Antwort*

- Ja Nein In Planung

Welche der folgenden Faktoren stellen die größten Herausforderungen bei der Integration von Nachhaltigkeit in Ihrem Portfolio dar?

Fragesupport: Wählen Sie eine oder mehr Antworten

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Hohe Investitionskosten | <input type="checkbox"/> Komplexität des Themas | <input type="checkbox"/> Unzureichende Förderprogramme oder finanzielle Anreize | <input type="checkbox"/> Mangel an technischen Lösungen |
| <input type="checkbox"/> Unzureichende regulatorische Vorgaben | <input type="checkbox"/> Schwierigkeit bei der Messung und Nachverfolgung der Nachhaltigkeitsleistung | <input type="checkbox"/> Widerstand von Mietern oder anderen Stakeholdern | |
| <input type="checkbox"/> Sonstige: | <input type="text"/> | | |

Teil 3: Zukünftige Integration/Trend

Wie schätzen Sie die Bedeutung von ESG in der Immobilienbranche in den nächsten fünf Jahren ein ?

Fragesupport: Wählen Sie eine Antwort

- Äußerst Wichtig
 Wichtig
 Neutral
 Unwichtig
 Sehr Unwichtig

Reihen Sie bitte die untenstehenden Maßnahmen nach Wichtigkeit, wenn Sie diese in Zukunft umsetzen müssten.

Fragesupport: Ziehen und ablegen, um die Reihenfolge zu ändern

Umstieg auf eine Wärmepumpe	<input type="text"/>
Photovoltaik/Solaranlagen	<input type="text"/>
Energetische Sanierungen	<input type="text"/>
Green Lease	<input type="text"/>
Einsatz von künstlicher Intelligenz	<input type="text"/>
ESG Monitoring	<input type="text"/>

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit in der Strategie Ihres Portfolios ?

Fragesupport: Wählen Sie eine Antwort

- Sehr hohe Priorität
 Hohe Priorität
 Mittlere Priorität
 Geringe Priorität
 Keine Priorität

Welche der folgenden Nachhaltigkeitsziele verfolgt Ihr Unternehmen aktiv bei Immobilienprojekten?

Fragesupport: Wählen Sie eine oder mehr Antworten

- Reduzierung des Energieverbrauchs
 Verbesserung der Energieeffizienz
 Nutzung erneuerbarer Energien
 Reduzierung des Wasserverbrauchs
 Förderung von nachhaltiger Mobilität (z.B. E-Ladestationen, Fahrradinfrastruktur),...
 Soziale Verantwortung (z.B. Barrierefreiheit, Sicherheit der Mieter, gesundheitliche Aspekte, leistbarer Wohnraum),...
 Sonstiges:

Gibt es in Ihrem Unternehmen ein festes Budget oder klare Finanzierungsrichtlinien für nachhaltige Maßnahmen?

Fragesupport: Wählen Sie eine Antwort

- Ja
 Nein
 In Planung

Verfolgt Ihr Unternehmen eine spezifische Zertifizierung für nachhaltige Immobilienprojekte?

Fragesupport: Wählen Sie eine oder mehr Antworten

- DGNB/ÖGNI
 LEED
 BREEAM
 Keine spezifische Zertifizierung
 Sonstige:

Welche Unterstützung würde Ihnen bei der weiteren Integration von ESG-Kriterien am meisten helfen? (maximal 2 möglich)

Fragesupport: Wählen Sie eine oder mehr Antworten

- Besserer Zugang zu ESG-Daten Klare regulatorische Leitlinien Finanzielle Anreize bzw. Förderprogramme Weiterbildungen/Schulungen
- Technologische Lösungen
- Sonstige:

Optional: Welche zukünftigen Trends oder Technologien sehen Sie als besonders relevant für die Förderung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche?