

Quick Guide

Reihe herausgegeben von
Springer Fachmedien Wiesbaden,
Wiesbaden, Deutschland

Quick Guides liefern schnell erschließbares, kompaktes und umsetzungsorientiertes Wissen. Leser erhalten mit den Quick Guides verlässliche Fachinformationen, um mitreden, fundiert entscheiden und direkt handeln zu können.

Christoph Straube

Quick Guide Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Wie Sie die ESG-Kriterien in der
Immobilienbranche richtig anwenden



Springer Gabler

Christoph Straube
W&L AG
Bad Soden am Taunus, Deutschland

ISSN 2662-9240

ISSN 2662-9259 (electronic)

Quick Guide

ISBN 978-3-658-44267-5

ISBN 978-3-658-44268-2 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-44268-2>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://portal.dnb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2024

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Planung/Lektorat: Maximilian David

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Das Papier dieses Produkts ist recycelbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung: ESG – Definition und Bedeutung	1
1.1	Environment, Social and Governance	2
1.2	Ein Blick auf die Geschichte von ESG	2
1.3	Gesetzliche Grundlagen und Pflichten	3
1.3.1	Non-Financial Reporting Directive (NFRD)	4
1.3.2	Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)	4
1.3.3	Die EU-Taxonomie-Verordnung	6
1.4	Für welche Unternehmen in der Immobilienwirtschaft gelten ESG-Kriterien?	7
	Literatur	8
2	Ein Überblick über die ESG-Kriterien	9
2.1	Umwelt: Die Auswirkungen eines Unternehmens auf die Umwelt	10
2.2	Soziales: Die Einhaltung sozialer Standards beim unternehmerischen Wirken	11
2.3	Governance: Welche Geschäftspraktiken wendet ein Unternehmen an	13

3	Die Bedeutung der ESG-Kriterien für die Immobilienbranche	15
3.1	Auf diese Akteure haben die ESG-Kriterien einen entscheidenden Einfluss	16
3.2	ESG in der Praxis der Immobilienwirtschaft	16
3.2.1	Umwelt	17
3.2.2	Soziales	18
3.2.3	Governance	19
4	Environment: Umwelt, Klima und Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	21
4.1	Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienwirtschaft	22
4.1.1	Generation Z im Blickpunkt zukünftiger Immobilienfragen	22
4.1.2	Diese Auswirkungen entstehen durch den Klimawandel in der Immobilienwirtschaft	23
4.1.3	Wertsteigerung von CO ₂ -neutralen Gebäuden	24
4.2	Energierechtliche und wirtschaftliche Besonderheiten im Rahmen von ESG	25
4.3	Impact Investing in der Immobilienwirtschaft	26
	Literatur	27
5	Social: Soziale Aspekte bei Immobilienentscheidungen	29
5.1	Was ist Social Impact Investing?	31
5.1.1	Die Messbarkeit einer „sozialen“ Investition	31
6	Governance: Verantwortungsbewusste Führung in Immobilienunternehmen	33
6.1	Die Governance-Kriterien auf einen Blick	34
6.2	Wichtige Kennzahlen zur Messung einer verantwortungsbewussten Führung	36

7 Die Taxonomie- und Offenlegungsverordnung	39
7.1 Die Taxonomieverordnung	40
7.1.1 Auswirkungen der Taxonomie-Verordnung auf die Immobilienwirtschaft	41
7.1.2 Die Offenlegungsverordnung	42
7.1.3 Auswirkungen der Offenlegungsverordnung auf die Immobilienwirtschaft	43
Literatur	44
8 Wie funktioniert das ESG-Scoring?	47
8.1 Was versteht man unter ESG-Scoring?	48
8.1.1 Wer führt ESG-Scoringverfahren durch?	49
8.1.2 Es gibt noch keine einheitlichen Standards für das Scoring-Verfahren	49
8.1.3 Was ist der Unterschied zwischen ESG-Scoring und ESG-Reporting?	51
8.2 So funktioniert der ESG-Ratingprozess	52
8.2.1 Bessere Datenqualität durch integriertes ESG-Reporting	53
8.3 Warum ist das ESG-Scoring gerade für Asset-Manager so relevant?	55
8.4 So beeinflusst das ESG-Scoring die Arbeit der Immobilienmakler	55
Literatur	56
9 Einfluss der ESG-Kriterien auf die Stakeholder der Immobilienwirtschaft	57
9.1 So beeinflussen die ESG-Kriterien die Arbeit der Makler	58
9.2 Einfluss der ESG-Kriterien auf Hausverwaltungen	59
9.3 Einfluss der ESG-Kriterien auf die Investoren	60

10	Immobilienfinanzierung	63
10.1	Wie wirken sich ESG-Kriterien auf die Immobilienfinanzierung aus?	64
10.1.1	Einfluss von ESG auf die Kreditkonditionen	64
10.2	Was sind grüne Anleihen im Immobiliensektor?	65
10.2.1	Die ICMA Green Bond Principles als ein Standard für die Definition grüner Anleihen	66
10.2.2	So beeinflussen grüne Anleihen den Immobiliensektor	67
10.3	Wirken sich die Klima-Kriterien negativ auf die Vermögenswerte aus?	68
10.4	Wie lässt sich ESG in der Immobilienbranche profitabel gestalten?	69
10.5	Gibt es einen ESG-Cashflow?	70
	Literatur	72
11	Softwarebasiertes ESG-Reporting zur Abwägung von Chancen und Risiken	73
11.1	Welche Funktionen hat eine ESG-Software mit?	74
11.1.1	Diese Vorgänge unterstützt eine Nachhaltigkeitssoftware in Unternehmen	75
11.1.2	Welche wichtigen Eigenschaften muss eine ESG-Software mitbringen?	76
11.2	So können Unternehmen von einer ESG-Plattform profitieren	77
12	Technologische Innovationen für nachhaltige Immobilien	79
12.1	Moderne Technologien für mehr Energieeffizienz in Gebäuden	80
12.1.1	Diese Möglichkeiten gibt es für eine intelligente Gebäudeautomation	81
12.1.2	IoT-Sensoren und ihr Beitrag zur Nachhaltigkeit	83

12.2	Nutzung erneuerbarer Energiequellen	84
12.2.1	Nachhaltige Nutzung von Solarenergie	85
12.2.2	Nutzung von Windenergie in Gebäuden	87
12.2.3	Nutzung von Wasserenergie in Gebäuden	89
12.2.4	Nutzung von Biomasse für den Gebäudebetrieb	90
12.3	Möglichkeiten der Gebäudeisolierung und der Nutzung moderner Baumaterialien	92
12.3.1	Wärmedämmung der Gebäudehülle	92
12.3.2	Moderne Baustoffe für mehr Energieeffizienz	95
12.3.3	Möglichkeiten der Dachbegrünung für Neubauten und Bestandsgebäude	97
12.3.4	Recycling von Baumaterialien	98
12.4	Innovative Wassermanagement-Technologien für ESG-Immobilien	99
12.4.1	Grauwassernutzung	99
12.4.2	Regenwassernutzung	100
12.4.3	Wassersparende Armaturen und Geräte	101
12.4.4	Intelligente Bewässerungssysteme	101
12.4.5	Wasserlecksensoren	102
12.4.6	Wasserfilter und Entkalkungssysteme	103
12.4.7	Gebäude- und Landschaftsgestaltung für einen verbesserten Wasserschutz	104
12.5	Die Potenziale der Blockchain-Technologie für ESG-konforme Gebäude	105
12.5.1	Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	105
12.5.2	Intelligente Verträge und Automatisierung	106
12.5.3	Ressourcenmanagement	106
12.5.4	Wasser- und Energieverwaltung	106
12.5.5	Gemeinschaftsinitiativen und Governance	107

X Inhaltsverzeichnis

13	Was sind die ESG-Trends der Zukunft	109
13.1	Das sind die ESG-Trends in der Immobilienbranche	110
13.2	Rasant steigendes Investoreninteresse an nachhaltigen Investments	111
	Literatur	113
14	Schluss: ESG-Faktoren in der Immobilienwirtschaft	115

Über den Autor

Christoph Straube ist Gründer und Vorstand der W&L AG und hat das Immobiliengeschäft von der Pike auf entlang der gesamten Wertschöpfungskette gelernt. Als zukunftsweisender und nachhaltig agierender Immobilien-Projektentwickler mit Fokus auf Grundstücksentwicklung in Deutschland etablierte sich sein Unternehmen über zahlreiche erfolgreich umgesetzte Projekte.