

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

VI Inhaltsverzeichnis

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

	Inhaltsverzeichnis	VII
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	

VIII Inhaltsverzeichnis

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 Nachhaltigkeitsssoftware 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

	Inhaltsverzeichnis	IX
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	Wasserleckssensoren	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