



**MIC-Veranstaltung 14.09.2023**

**Green Building Zertifizierung nach ESG-  
Anforderungen und Auswirkungen**



**alpha**  
inside  
consultants









# UNSERE PRODUKTFELDER



## FACILITY MANAGEMENT

Durch zeitgemäßes Facility Management Consulting sichern wir einen optimalen und effizienten Gebäudebetrieb.



## ESG & CSR

Wir beraten und beschleunigen Ihre ESG-Transformation. Vom Taxonomie-Check bis zum ESG-Management.



## GREEN BUILDING

Wir setzen Gebäudezertifizierungen nach etablierten Standards um und entwickeln Nachhaltigkeitsstrategien.



## REM STRATEGIE & ORGANISATION

Wir machen Ihre Immobilienorganisation zukunftsfähig.



## INBETRIEBNAHME-MANAGEMENT & ENERGIEOPTIMIERUNG

Ein funktionierendes Gebäude mit zufriedenen Nutzern vom ersten Tag an.



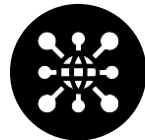
## ENERGIEDESIGN & SIMULATION

Die Energieeffizienz Ihrer Immobilien steigern und Emissionen und Betriebskosten senken.



## ARBEITSWELTEN

Als kreative Gestalter entwickeln wir lebendige Arbeitswelten - identitätsstiftend, nachhaltig und agil.



## DIGITALISIERUNG

Wir begleiten Real Estate Management Organisationen auf ihrem Weg zur digitalen Transformation.



## AUDITS & TDD

Entscheidungsgrundlage mit Risiko- und Potenzialeinschätzung für Ihre Transaktionen oder Bestandhaltung.



**Was ist ESG?** → Es gibt keine einheitliche Definition des Begriffs.

## Wofür steht ESG?

- **Environment** (Umwelt):  
→ Klima- und Umweltschutz, Energieeffizienz, THG-Emissionen, Wasser, Abfall, Ressourcenschutz
- **Social** (Soziales):  
→ Gesundheit, Arbeitsschutz, Nutzerkomfort, Gleichberechtigung
- **Governance** (Unternehmensführung):  
→ Anlegerschutz, Transparenz, unabhängige Kontrollgremien, Compliance, Korruptionsbekämpfung



## Was ist mit ESG-Regulatorik gemeint?

Mit „ESG-Regulatorik“ ist die Summe aller Gesetze (bzw. Verordnungen, o.Ä.) gemeint, die für die nachhaltige Finanzierung des Green Deals der EU erlassen wurden (bzw. werden) ("EU Sustainable Finance Framework").

# ESG IN DER IMMOBILIENBRANCHE

## Environment

### Aspekte

- Energieeffizienz
- Reduktion von CO2-Emissionen
- Abfallvermeidung
- Schutz von Ressourcen
- Dekarbonisierung des Immobiliensektors
- ...

### Handlungsfelder

- Erfassung der Verbrauchsdaten
- Reduktion und Optimierung von Verbräuchen im Betrieb (Strom, Wärme, Wasser, Abfall)
- Klimaneutrales Bauen
- Mobilitätskonzepte für Mitarbeiter
- ...

### Umsetzungsbeispiele

- Green Building-Zertifizierung
- Cradle-to-Cradle
- Smart Metering
- Energieeffiziente Anlagen
- Erzeugung erneuerbarer Energie am Standort
- Fuhrpark mit E-Fahrzeugen und Fahrrädern
- Green-Lease
- Green-FM
- ...



# ESG IN DER IMMOBILIENBRANCHE

## Social

### Aspekte

Einhaltung von Arbeitsrechten  
Gleichberechtigung  
Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten  
Datenschutz  
Arbeitssicherheit  
Soziales Engagement  
...

### Handlungsfelder

Arbeitswelten  
Definition von Ethikgrundsätzen / Verhaltenskodex für Mitarbeiter und Dienstleister  
Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter (BGM)  
Einbeziehen aller Stakeholder  
....

### Umsetzungsbeispiele

Work-Life-Balance (Gleitzeit, flexible Arbeitsmodelle etc.)  
Transparente Arbeitsverträge und Vergütungsmodelle  
Anwendung von Ethikgrundsätzen in der Vermietung  
WELL Building Standard  
...



# ESG IN DER IMMOBILIENBRANCHE

## Governance

### Aspekte

Compliance  
Risikomanagement  
Schulungs- und  
Weiterbildungsmöglichkeiten  
Geschäftsethik  
Korruption  
Transparenz  
...

### Handlungsfelder

Unabhängige Kontrollgremien  
Umstellung der Vertragslandschaft auf ESG-Konformität  
Implementierung Nachhaltigkeitskriterien  
Risikomanagement  
Ethische Unternehmensgrundsätze  
Verankerung durch HR (Arbeitsverträge)  
...

### Umsetzungsbeispiele

Bonus-System in Abhängigkeit von Erreichung von ESG-Zielen  
Anwendung von Ethikgrundsätzen in der Vermietung  
Pro-bono-Tätigkeiten  
Social Impact Investing  
Nachhaltigkeitsberichterstattung  
Einbindung aller Stakeholder  
...





# ESG-Überblick

## Umgestaltung der EU-Wirtschaft

### Ziele:

- Klimaneutralität bis 2050
- Abkopplung des Wachstums von der Ressourcennutzung
- Niemanden, weder Mensch noch Region, im Stich lassen

### Maßnahmenfelder:

- Europäisches Klimagesetz
- Europäischer Klimapakt
- Biodiversitätsstrategie für 2030
- Wasserstoffstrategie
- Renovierungswelle
- **EU Sustainable Finance Plan (ESG-Regulierung)**



Offenlegungs-VO (SFDR)  
Taxonomie-VO  
CSRD

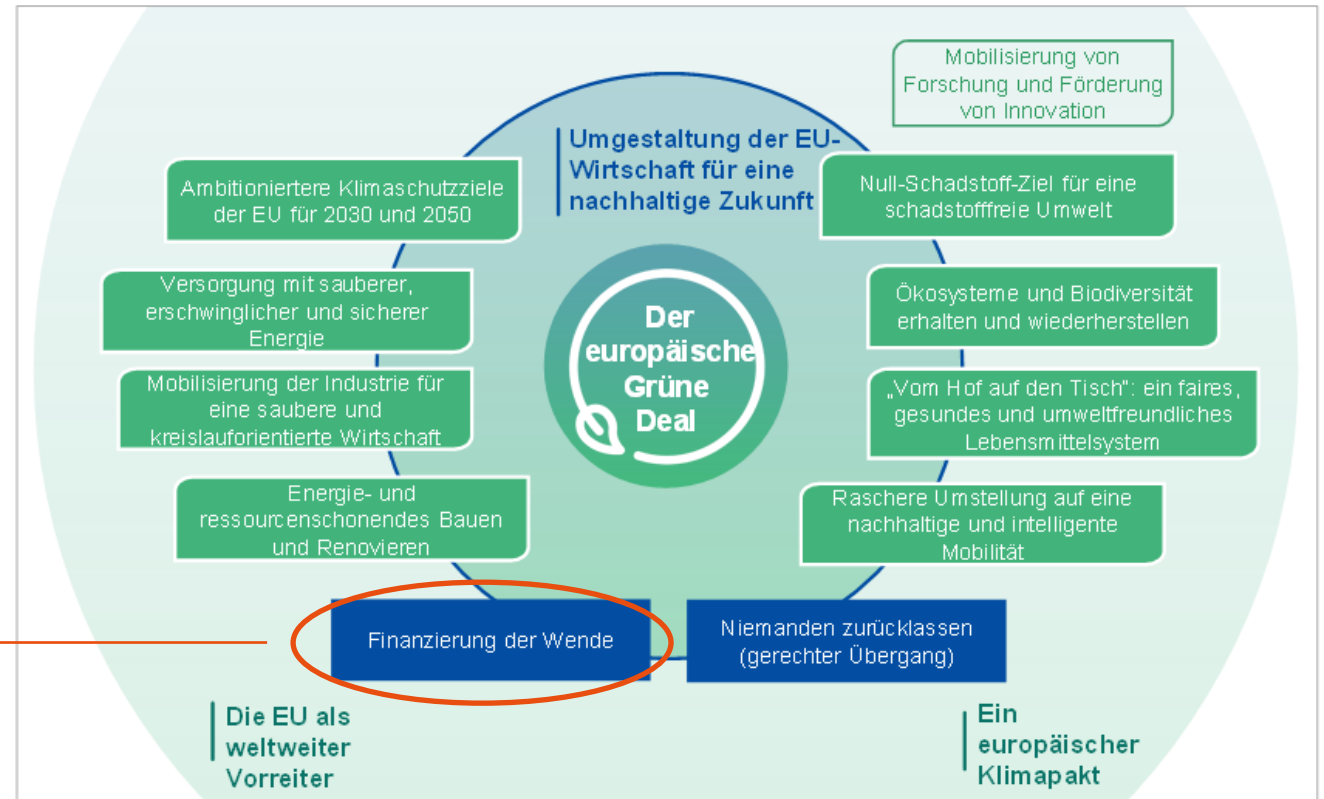


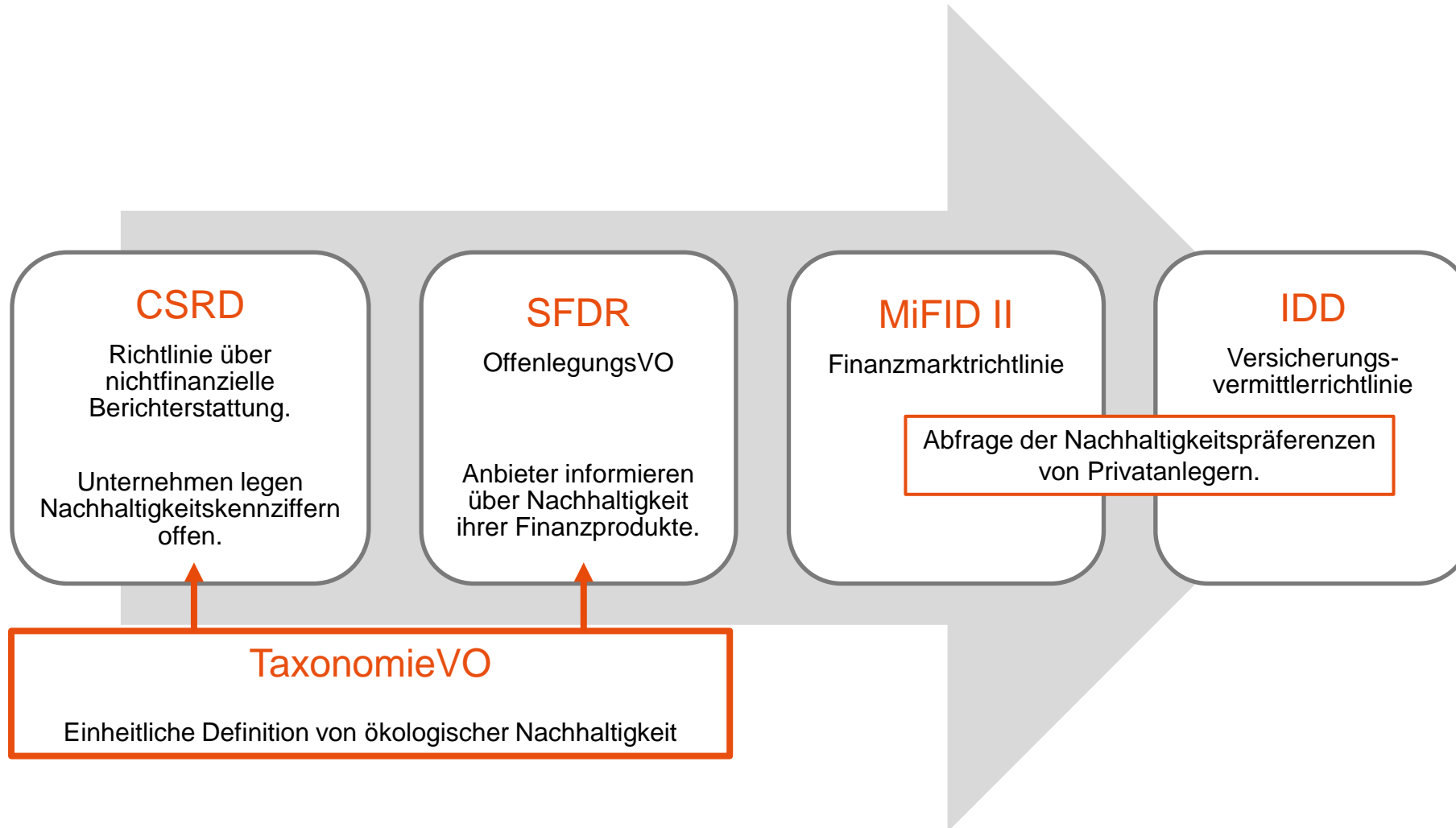
Abbildung 1: Der europäische Grüne Deal, Dezember 2019





# ESG-Überblick

Wie die EU-Kommission mehr Geld in „grüne“ bzw. nachhaltige Finanzierungen lenken will



# ESG-Überblick



## Inhalte der wichtigsten Regularien

### Taxonomie-VO

NEU - Seit 01.01.2022

Schaffung eines einheitlichen **Klassifikationssystems** („EU-Taxonomie“) zur Bewertung, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit ökologisch nachhaltig ist.

Mehr Transparenz.  
Weniger Fragmentierung.  
(Harmonisierung)  
Vorbeugung von „Greenwashing“.

### Offenlegungs-VO (SFDR)

NEU - Seit 10.03.2021

**Transparenzpflichten** für Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater hinsichtlich ESG-Kriterien.

Gewährleistung, dass durch Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater Transparenz bzgl. des Umgangs mit ESG-Kriterien geschaffen wird.

### MiFID II

Geändert - Seit 02.08.2022

Gesteigerte Anforderungen für **Vertriebsprozesse**.  
Abfrage der Nachhaltigkeitspräferenz und nachhaltigkeitsbezogener Anlageziele des Kunden.

Implementierung von ESG-Kriterien im Rahmen des Anlageberatungsprozesses und Zielmarktgleichs.

### CSRD

Geplant - Ab 01.01.2025

Ergänzung der Veröffentlichungspflichten im **Rahmen der nicht-finanziellen Berichterstattung**.

Schaffung von Transparenz bzgl. des Umgangs mit Nachhaltigkeitsaspekten v.a. auf Unternehmensebene.

## Ziele



# Aufbau der EU-Taxonomie

Einteilung des Sektors „Baugewerbe und Immobilien“ gemäß Taxonomie-VO

Für den Baugewerbe- und Immobiliensektor bestehen vier Bereiche wirtschaftlicher Tätigkeiten gemäß EU-Taxonomie-Verordnung.

Neubau



Sanierung /  
Renovierung



Individuelle  
Maßnahmen



Erwerb /  
Eigentum



Für jede wirtschaftliche Tätigkeit wurden eigene Bewertungskriterien für die EU-Taxonomie-Konformität festgelegt.





# EU-Taxonomie-Konformität

Schema für die Konformität gemäß Taxonomie-VO

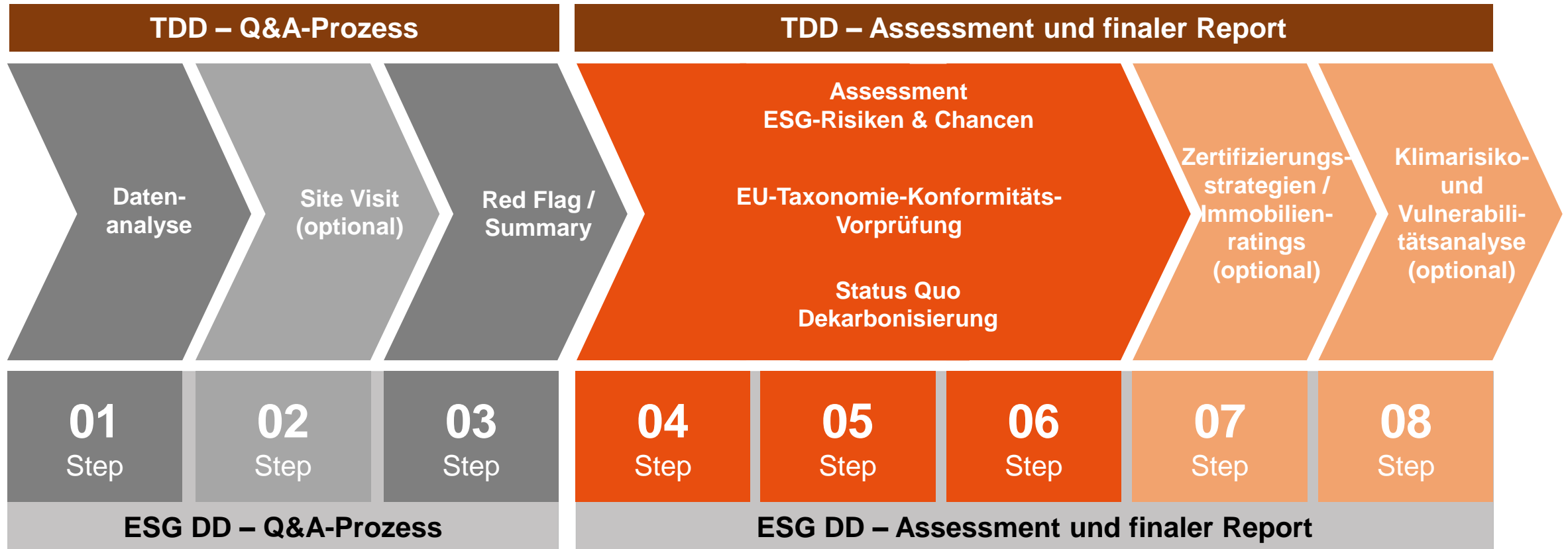


# ESG-Screening



## Ablauf und Inhalt

**Ziel: Ersteinschätzung zur Gebäude- bzw. Nachhaltigkeitsperformance, um potenzielle Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung auf Objekt- und Portfolioebene abzuleiten.**





# ESG-Screening

## Assessment relevanter ESG-Risiken und Chancen

- Energetische Qualität, Gebäudehülle & Bausubstanz
- Wasserverbrauch und -effizienz
- Risiken im Gebäudebetrieb
- Risiken für Gesundheit und Wohlbefinden
- Mobilität und Anbindung
- Standortqualität
- Innenraumqualitäten
- Ressourcen
- (Klima-)Risikoanalyse und -anpassung
- Digitalisierung & Nutzereinbindung
- Zertifikate und Qualitäten




**→ Hohe Synergie zur EU-Taxonomie-Konformität & Green Building-Zertifizierungen**





# Green Building-Zertifizierungen

Die etabliertesten Bewertungssysteme für Nachhaltiges Bauen in DE

			
Systemvarianten	DGNB Gebäude Neubau DGNB Sanierung DGNB Gebäude im Betrieb DGNB Bestand Portfolio-Zertifizierung möglich	BREEAM DE Neubau BREEAM DE Bestand Teil 1&2 Portfolio-Zertifizierung möglich	Neubau: LEED BD+C - NC Modernisierung: LEED BD+C – NC Major Renovation Bestand: LEED EB O+M v4.1 Quartiere: LEED ND
Stufen	(Bronze), Silber, Gold, Platin	Ausreichend, Befriedigend, Gut, Sehr gut, Exzellenz, Herausragend	Certified, Silver, Gold, Platinum
System-spezifika	Nachweise basieren auf internat. ISO-Normen, europ. EN-Normen und nat. DIN-Normen	Ursprung des Systems in GB, nationales System BREEAM DE	Nachweise in englischer Sprache und unter Anwendung amerikanischer Normen
Fokus	Ganzheitliche Bewertung der Nachhaltigkeit	Qualität und Performance des Gebäudes	Performance des Gebäudes



# Immobilien-Zertifizierungen

## Bewertungssysteme für den Nutzerkomfort

		<b>WiredScore</b>	 <b>SmartScore</b>
Systemvarianten	WELL V2 WELL Core  Für Neubau & Bestand Portfolio-Zertifizierung möglich	Bestand, Revitalisierung und Neubau  Wohnen Gewerbe	Bestand, Revitalisierung und Neubau  Wohnen Gewerbe
Stufen	Bronze, Silber, Gold, Platin	Certified, Silver, Gold, Platinum	Certified, Silver, Gold, Platinum
System-spezifika	Nachweise in englischer Sprache und unter Anwendung amerikanischer Normen, Performance Testing	Ursprung des Systems in USA, NY Nachweise in deutscher Sprache	Entwicklung des Systems in Zusammenarbeit mit Immobilien Eigentümern, Entwicklern und Nutzern (WiredScore Smart Council)
Fokus	Konzentration auf die menschliche Gesundheit, das Wohlbefinden und die Produktivität	Bewertung der Konnektivität von Gebäuden	Bewertung der smarten Anwendungen und der hierfür notwendigen Technik



# CO2-Bilanzierung

Erstellung einer CO2-Bilanz (inkl. Scope 1-3 Betrachtung gemäß GHG Protocol)

Was?



Der **Carbon Footprint** beschreibt die Gesamtmenge an Treibhausgasemissionen, die direkt und indirekt von einer Person, einer Organisation, einem Event oder einem Produkt ausgehen. Der **Corporate Carbon Footprint (CCF)** betrachtet die Emissionen eines Unternehmens in t CO<sub>2</sub>e pro Jahr.

Wie?



Etablierte **Methodenstandards** bieten Orientierung bei der Berechnung und Berichterstattung eines Corporate Carbon Footprints, beantworten aber nicht alle Fragen, z.B.

- GHG Protocol
- ISO 14064-1

## Was wird berücksichtigt: CO2 oder alle THG?

- Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Wesentlichen wird anhand des Treibhausgases CO<sub>2</sub> (Kohlendioxid) ermittelt.
- Da aber nicht nur CO<sub>2</sub> klimaschädliche Auswirkungen hat, werden auch weitere Treibhausgase auf das Klimaerwärmungspotenzial von CO<sub>2</sub> umgerechnet und in sogenannten CO<sub>2</sub>-Äquivalenten angegeben.

## CCF vs. PCF

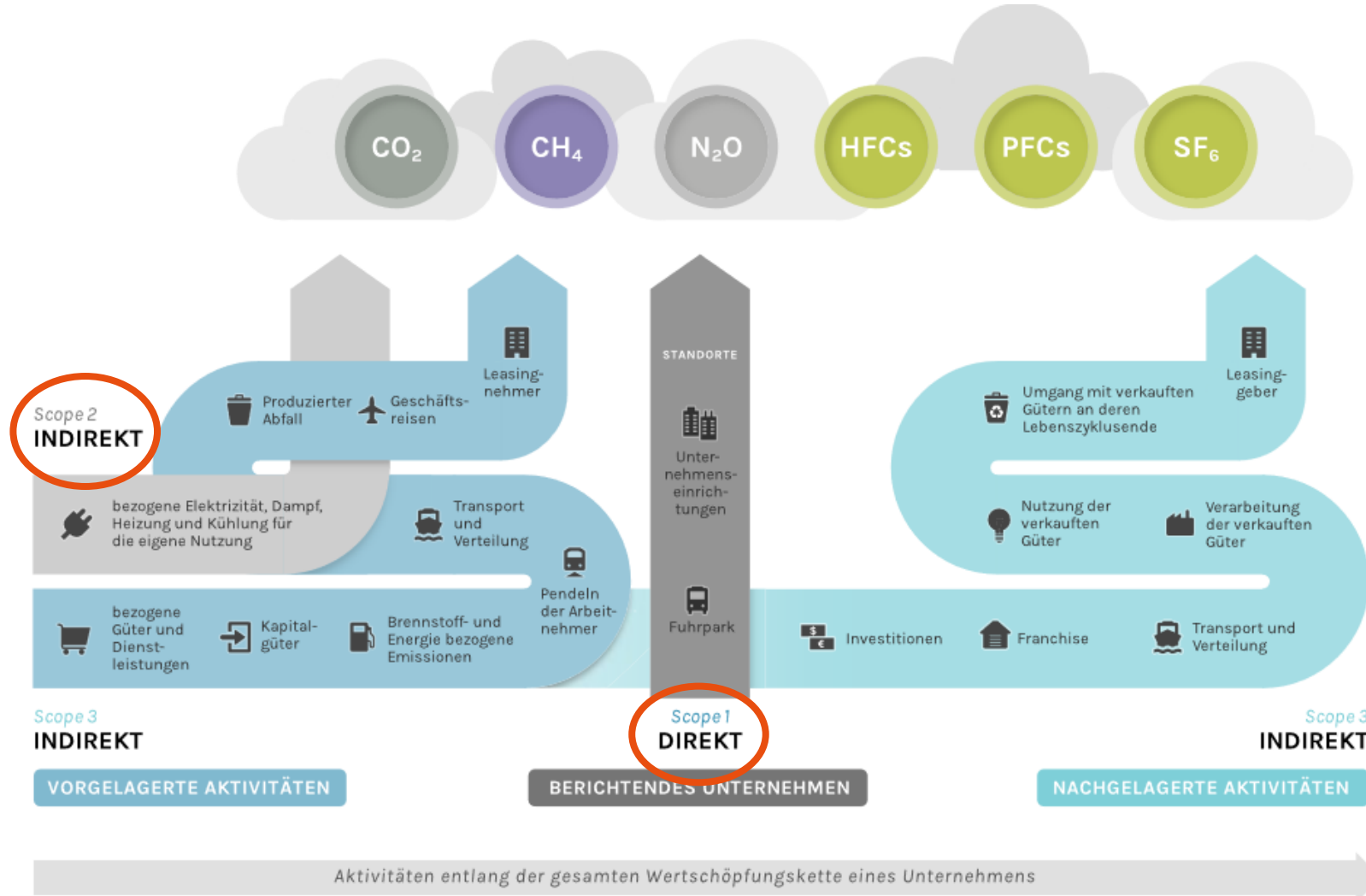
- Der „Corporate Carbon Footprint“ (CCF) erfasst alle Emissionen, die durch die Tätigkeit eines Unternehmens innerhalb eines Jahres erzeugt werden.
- Der „Product Carbon Footprint (PCF) untersucht die Klimawirkung eines hergestellten Erzeugnisses auf allen Stufen des Lebenszyklus (Logik der „Ökobilanz“).



# CO2 Bilanzierung



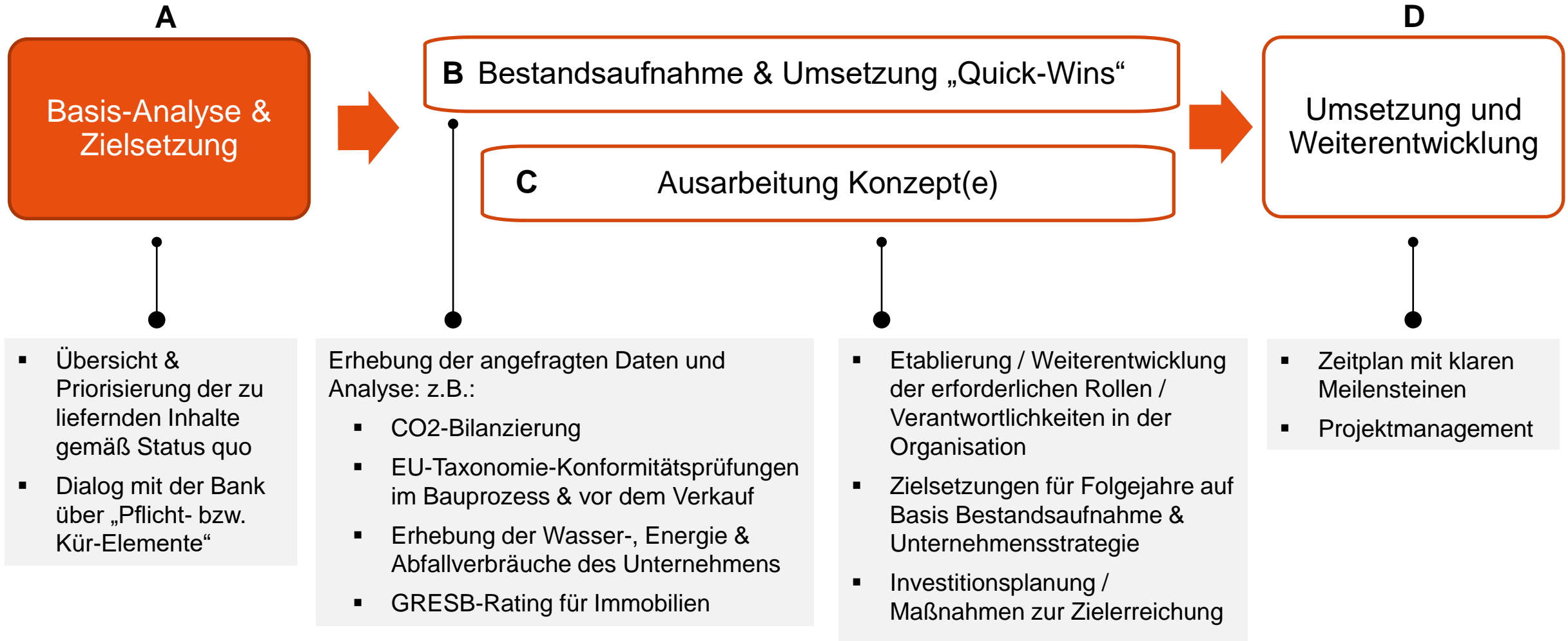
Überblick direkter und indirekter Emissionen (Scope 1-3 nach GHG Protokoll)





# Vorgehensweise / Umsetzung

Aufbau eines „ESG- / CSR-Grundstocks“





**alpha**  
inside  
consultants