



Checkliste

ESG bei Immobilien



ESG im Allgemeinen

ESG steht für Environmental Social Governance und ist ein freiwilliger Beitrag der Wirtschaft zur nachhaltigen Entwicklung im Rahmen der Corporate Social Responsibility. Dieser Beitrag umfasst die Verantwortungsbereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung und geht über gesetzliche Anforderungen hinaus. In Anbetracht des wachsenden Bewusstseins für Nachhaltigkeit und Wirtschaftsethik legen immer mehr Investorinnen und Investoren Wert darauf, bei der Geldanlage Unternehmen mit diesen Werten zu berücksichtigen.

ESG in Bezug auf Immobilien

ESG-Kriterien sind besonders wichtig für Immobilien, speziell Neubauten, Renovierungen und Objektkäufe. Um in ESG-Rankings gut abzuschneiden, sind nicht nur optimierte Neubauten relevant, sondern auch die Sanierung bestehender Objekte.

Der Fokus im Immobilienmarkt liegt momentan vor allem auf dem ESG-Umweltaspekt. Bestimmte Kriterien müssen erfüllt sein, um eine Immobilie als umwelt- und ressourcenschonend zu klassifizieren. Der Primärenergiebedarf sollte unter den besten 15 Prozent im lokalen Markt liegen. Dies ist schwer zu überprüfen, daher kann der Energieausweis herangezogen werden, der eine A-Bewertung erfordert oder innerhalb von drei Jahren nach Sanierung erzielt werden muss. Alternativ kann der Primärenergiebedarf innerhalb von drei Jahren um mindestens 30 Prozent gesenkt werden.

Andere ESG-Kriterien haben weniger klare Richtlinien, doch Investorinnen und Investoren fordern vermehrt Nachweise über berücksichtigte Sozial- und Governance-Aspekte.

Inhaltsverzeichnis

1. Umwelt	Seite 3
2. Soziales	Seite 3
3. Unternehmensführung und Aufsichtsstrukturen	Seite 4

1. Umwelt

Der Umweltaspekt im ESG-Ansatz zielt darauf ab, die Wirtschaft in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken. Dies beinhaltet verschiedene Aspekte wie Klimaschutz, verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen, Wassermanagement und Erhalt der Biodiversität. Im Immobilienmarkt werden positiv bewertet: Gebäude mit neutraler Klimabilanz, energieeffiziente Gebäudemanagement-Praktiken, Vorhandensein von Grünflächen auf Grundstücken, nachhaltige Abwasserentsorgung und allgemeine Reduzierung negativer ökologischer Auswirkungen von Objekten und Unternehmen.

Fragen zur Nachhaltigkeit der Immobilie

Energieeffizienz und Zertifizierungen

Wurde auf energieeffiziente Bauweisen und Technologien gesetzt wie beispielsweise Wärmedämmung oder moderne Heiz- und Lüftungssysteme?

Existieren offizielle Zertifikate für die Immobilie, beispielsweise der Anbieter DGNB, LEED oder BREEAM?

Welche Energiebewertung wurde der Immobilie zugesprochen?

Wurde eine Sanitäreanlage mit wassersparenden Eigenschaften installiert, die beispielsweise Recyclingverfahren nutzt?

Nutzung erneuerbarer Energien

Ist es möglich, erneuerbare Energien wie Solaranlagen zu nutzen?

Ist die Immobilie an eine Erdwärmequelle angeschlossen?

Wie hoch ist der Anteil des gesamten Energiebedarfs, der durch erneuerbare Energien abgedeckt wird?

Nachhaltige Bauprozesse und Materialwahl

Sind energieeffiziente Einbaugeräte verbaut worden?

Wurden nachhaltige Baumaterialien eingesetzt, zum Beispiel Holz oder Recyclingbeton?

Wurden ressourcenschonende Bauprozesse berücksichtigt?

Entspricht die Auswahl der verwendeten Materialien den aktuellen Richtlinien?

Strategien für Klimaschutz und Emissionsreduktion

Gibt es am Standort der Immobilie Anlagen zur Abfalltrennung?

Sind Möglichkeiten zum Recyclen vorhanden?

Wurden Materialien und Technologien verwendet, um Lärmemissionen zu reduzieren?

Gibt es Maßnahmen zur Reduktion von Lichtverschmutzung?

2. Soziales

Sozialbezogene Kriterien innerhalb des ESG-Kontextes unterstützen das Streben nach sozialer Gerechtigkeit. Sie decken Unternehmensaktivitäten ab, die soziale Auswirkungen haben. Besonderes Augenmerk liegt auf der Wahrung der Menschenwürde und auf fairen Arbeitsbedingungen für alle. Es sind auch Maßnahmen denkbar, die den Schutz

von externen Personen gewährleisten. In der Immobilienbranche ist insbesondere die Beachtung der sozialen Folgen der eigenen Produkte von Bedeutung, wie zum Beispiel der Bau von Sozialwohnungen, die Förderung der kommunalen Infrastruktur oder die Herstellung von Barrierefreiheit.

Fragen zur sozialen Verantwortung der Immobilie

Zugänglichkeit und Mobilität (Barrierefreiheit)

Ist die Immobilie barrierefrei zugänglich für Menschen mit Behinderungen?

Wie ist die Immobilie im Innenbereich auf die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen abgestimmt?

Stehen ausreichend Parkmöglichkeiten vor Ort zur Verfügung?

Besteht eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe?

Gesundheit und Sicherheit

Sind Einrichtungen zur Energieüberwachung und Betriebsoptimierung installiert?

Wurde eine effektive Lüftungsanlage integriert, die die kontinuierliche Luftqualität überwacht und gewährleistet?

Sind Alarmmeldesysteme installiert, um beispielsweise auf Rauch- oder Gasentwicklung hinzuweisen?

Gemeinwohl und soziale Initiativen

Gibt es Ladestationen für Elektromobilität?

Sind genügend Parkplätze und Unterstände für Autos, Motorräder, Fahrräder, E-Scooter, Kinderwagen etc. vorhanden?

Verfügt die Immobilie über Hobbyräume?

Sind Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten oder Treffpunkte vorhanden?

Sind genügend Grünflächen oder Spielplätze für die allgemeine Nutzung vorhanden?

Wurde eine Befragung zur Zufriedenheit und zum Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner durchgeführt?

3. Unternehmensführung und Aufsichtsstrukturen

Das Kriterium der Unternehmensführung befasst sich mit der ethischen Ausrichtung eines Unternehmens. Hierbei stehen insbesondere wirtschaftliche Prozesse und ihre Konsequenzen für das Unternehmen und die Gesellschaft im Fokus. In diesem Zusammenhang spielen Werte wie Transparenz und Fairness eine zentrale Rolle. Gezielte Maßnahmen gegen Korruption, Förderung von Chancengleichheit und die Unabhängigkeit von Aufsichtsrätinnen und -räten sind hierbei beispielhafte Schwerpunkte.

Fragen zur Unternehmensführung und -verantwortung

Transparente Unternehmensführung

Sind die Verantwortlichkeiten für Entscheidungen innerhalb des Unternehmens klar organisiert?

Auf welche Weise werden die Leistungen in Bezug auf ESG-Kriterien erfasst, dokumentiert und bewertet?

Werden die Informationen über ESG-Daten für die Öffentlichkeit transparent gemacht?

Wie wird die Wahrnehmung des Unternehmens durch Stakeholder hinsichtlich ESG-Aspekten eingeschätzt?

Welche Richtlinien sind in Bezug auf ESG in Kraft und wie erfolgt ihre Überwachung und Umsetzung?

Risikomanagement und Krisenbewältigung

Wird aktiv ein Risikomanagement betrieben, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen?

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um Betriebsstörungen und potenzielle Unterbrechungen zu minimieren?

Ist die Kommunikation im Krisenfall geregelt und gewährleistet?

Existieren Notfallpläne, um angemessen auf mögliche Krisensituationen reagieren zu können?

Mitarbeiterführung und -entwicklung

Welche Initiativen gibt es, um die Mitarbeitende bezüglich ESG-Themen zu schulen?

Wie wird sichergestellt, dass die Einhaltung der Arbeitsgesetze gewährleistet ist?

Wie wird die Förderung von Diversität und Vielfalt im Team umgesetzt?

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um das Wohlbefinden der Mitarbeitenden am Arbeitsplatz zu unterstützen?

Jetzt kostenloses und unverbindliches Beratungsgespräch vereinbaren und profitieren.

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit hat, sondern lediglich als Anregung und Hilfestellung dient. Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. BETTERHOMES übernimmt keine Haftung für die Eignung der Checkliste im konkreten Fall. BETTERHOMES gestattet ausschließlich die Nutzung für den Privatgebrauch. Veröffentlichungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von BETTERHOMES sind nicht gestattet.