
Inhaltsverzeichnis

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Geleitwort | 5 |
| Vorwort der Herausgeber | 7 |
| | |
| ESG und Immobilienmarkt | 23 |
| | |
| 1 Politik und Regulatorik im Spannungsfeld zwischen Gestaltung der ESG-Transformation und wachsendem Regulierungsdruck | 25 |
| 1.1 Einleitung | 25 |
| 1.2 Meilensteine auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene | 26 |
| 1.2.1 Internationaler Rahmen zur Lösung der Kernprobleme des globalen Wandels | 26 |
| 1.2.2 ESG-Maßnahmen auf europäischer Ebene | 34 |
| 1.2.3 Nationale Nachhaltigkeitsmaßnahmen | 50 |
| 1.3 Zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeit in Gesellschaft, Wissenschaft und Rechtsprechung | 70 |
| 1.3.1 Gesellschaftliches Umdenken | 70 |
| 1.3.2 Die Etablierung der Nachhaltigkeitswissenschaft | 72 |
| 1.3.3 Klima- und Umweltschutzrechtsprechung | 73 |
| 1.4 Zusammenfassung und Ausblick | 76 |
| | |
| 2 Markttrends und Werttreiber | 79 |
| 2.1 Einleitung | 79 |
| 2.2 Marktorientiertes Real Estate Management | 81 |
| 2.2.1 Exogene Einflussparameter auf ein sich revolutionierendes Finanzwesen | 81 |
| 2.2.2 ESG-orientiertes Real Estate Management im Kontext der Revolution des Finanzwesens | 88 |
| 2.3 Werthaltiges Real Estate Management | 95 |
| 2.3.1 Vereinfachter Zusammenhang zwischen dem Vermögen bzw. Kapital, dem Wert und dem Kaufpreis eines Unternehmens und / oder einer Unternehmung | 95 |
| 2.3.2 Strategische Dimension eines werthaltigen Real Estate Managements | 97 |
| 2.3.3 Operative Dimension eines werthaltigen Real Estate Managements | 112 |
| 2.3.4 Kontrollorientierte Dimension eines werthaltigen Real Estate Managements | 142 |
| 2.4 Ausblick | 145 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3 | ESG im internationalen Kontext | 157 |
| 3.1 | Einleitung | 157 |
| 3.2 | Elemente einer nachhaltigen Investitionspolitik und Regulierung | 160 |
| 3.2.1 | Offenlegung von ESG-Kriterien durch Unternehmen | 160 |
| 3.2.2 | Stewardship-Codes | 162 |
| 3.2.3 | ESG-Vorgaben für Investoren | 164 |
| 3.2.4 | Taxonomie | 165 |
| 3.2.5 | Nationale Strategien für nachhaltige Finanzen | 167 |
| 3.3 | Umsetzungen von ESG-Regulierungen in ausgewählten Ländern | 168 |
| 3.3.1 | USA | 168 |
| 3.3.2 | Australien | 172 |
| 3.3.3 | Niederlande | 177 |
| 3.3.4 | UK | 180 |
| 3.3.5 | Japan | 184 |
| 3.3.6 | China | 188 |
| 3.4 | Zusammenfassung und Ausblick | 191 |
| 4 | Klimarisiken und Benchmarking | 193 |
| 4.1 | Erstaunliche Dynamik bei Öffentlichkeit, Regierungen, Investoren | 193 |
| 4.2 | Klimarisiken | 194 |
| 4.2.1 | Ursachen der Klimarisiken | 195 |
| 4.2.2 | Physische Klimawandelrisiken | 196 |
| 4.2.3 | Transitorische Klimawandelrisiken | 197 |
| 4.2.4 | Risikoverständnis | 203 |
| 4.3 | Benchmarking | 204 |
| 4.3.1 | Herausforderungen | 204 |
| 4.3.2 | Neubau | 205 |
| 4.3.3 | Sanierungsprojekte | 206 |
| 4.3.4 | Betreiben von Immobilien | 207 |
| 4.3.5 | Stranded Assets | 208 |
| 4.3.6 | Value-at-Risk-Ansatz für alle Immobilien | 210 |
| 4.3.7 | Ratings | 211 |
| 4.4 | Ausblick | 211 |
| 5 | Digitalisierung als Voraussetzung und Instrument der ESG-Transformation | 213 |
| 5.1 | Einleitung | 213 |
| 5.2 | Stand der Digitalisierung und zunehmender Handlungsdruck durch Politik und Regulatorik | 214 |

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.3 | Überblick über bestehende Initiativen, Scoring und Ratings zur Messung von Nachhaltigkeit | 219 |
| 5.4 | Einsatz neuer Technologien für Datenmanagement und Transparenz auf dem Finanzmarkt | 224 |
| 5.4.1 | Erfassung von ESG-relevanten Immobiliendaten | 224 |
| 5.4.2 | Datenverfügbarkeit und -verarbeitung | 225 |
| 5.4.3 | ESG als Treiber des PropTech-Universums | 227 |
| 5.5 | Das Spannungsverhältnis zwischen Digitalisierung und rechtlichen Anforderungen | 228 |
| 5.5.1 | Grundrechtsrelevanz des Schutzes personenbezogener Daten | 229 |
| 5.5.2 | Anwendungsbereich des Datenschutzrechts und Begriffsbestimmungen | 229 |
| 5.5.3 | Pflichten des Verantwortlichen | 231 |
| 5.5.4 | Das Messstellenbetriebsgesetz | 232 |
| 5.5.5 | Verarbeitung von Messdaten im Anwendungsbereich des MsbG durch Immobiliengesellschaften | 234 |
| 5.5.6 | Das Geschäftsgeheimnisschutzgesetz | 236 |
| 5.5.7 | Herausforderungen bei der Verarbeitung von ESG-relevanten Bestandsdaten | 238 |
| 5.6 | Die digitale ESG-Transformation im Unternehmensmanagement | 239 |
| | ESG und regulatorisches Umfeld | 247 |
| 6 | Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienwirtschaft | 249 |
| 6.1 | Trendthema Klima in der Immobilienwirtschaft: Was steckt dahinter? | 249 |
| 6.2 | Klimarisiken und ihre Wirkung: Die doppelte Materialität | 251 |
| 6.3 | Entstehendes Risiko und Klimaszenarioanalyse | 253 |
| 6.3.1 | Risikofaktoren und ihre wissenschaftliche Grundlage | 253 |
| 6.3.2 | Methodischer Ansatz: Klimaszenarioanalyse | 256 |
| 6.4 | Generiertes Risiko und Dekarbonisierungsziele | 260 |
| 6.5 | Beispiel zur Kennzahlensteuerung von Klimarisiken | 263 |
| 6.6 | Ausblick auf das Klimarisikomanagement in der Immobilienwirtschaft | 269 |
| 7 | Instrumente zur Messung von ESG-Kriterien und Taxonomie | 273 |
| 7.1 | Allgemeiner Hintergrund | 273 |
| 7.2 | Sustainable-Building-Zertifikate | 274 |
| 7.3 | Green Rating – GRESB | 280 |
| 7.4 | EU-Dekarbonisierungspfad – CRREM | 281 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8 | Energierrechtliche und -wirtschaftliche Besonderheiten im Rahmen von ESG | 283 |
| 8.1 | Einleitung | 283 |
| 8.2 | Die Trends der Energiewirtschaft und ihre Auswirkungen auf Immobilien | 284 |
| | Energierrecht – eine Kurzeinführung | 285 |
| | 8.2.1 Dekarbonisierung | 286 |
| | 8.2.2 Dezentralisierung | 292 |
| | 8.2.3 Digitalisierung | 311 |
| 8.3 | Schluss | 314 |
| 9 | Impact Investing in der Immobilienwirtschaft | 319 |
| 9.1 | Einleitung | 319 |
| 9.2 | Impact Investing im Zusammenspiel mit den UN Sustainable Development Goals (SDGs) | 321 |
| 9.3 | Abgrenzung der Nachhaltigen Investmentformen | 323 |
| 9.4 | Was sind Impact Investments und wie werden diese gemessen? | 325 |
| 9.5 | Umsetzung von Impact Investments in der Praxis | 326 |
| 9.6 | Social Impact Investing als Sonderform des Impact Investments | 328 |
| 9.7 | Fazit und Ausblick zu den Real Estate Impact Investments | 330 |
| 10 | ESG – Steuerrechtliche Vorgaben und Auswirkungen | 331 |
| 10.1 | Steuern und ESG – verantwortungsvolle Steuerpolitik | 332 |
| | 10.1.1 Steuerliches Nachhaltigkeitsreporting | 333 |
| | 10.1.2 Exkurs zum öffentlichen Country by Country Reporting (CbCR) | 336 |
| | 10.1.3 Anwendung des GRI-Steuerstandards in der Immobilienwirtschaft | 337 |
| 10.2 | Immobilien und Umweltsteuern, staatliche Subventionen und Förderprogramme mit steuerlichem Bezug | 338 |
| | 10.2.1 Internationale Ebene: OECD / IWF Bericht zu »Tax Policy and Climate Change« | 338 |
| | 10.2.2 Europäische Ebene – Entwurf der neuen Leitlinien für Klima-, Umweltschutz- und Energiebeihilfen und Beschluss des Europäischen Klimagesetzes | 339 |
| | 10.2.3 Gesetzgebung in Deutschland | 341 |
| 11 | ESG im Rahmen von Immobilienversicherungen | 349 |
| 11.1 | Nachhaltigkeit in der Versicherungsbranche | 349 |
| 11.2 | Nachfrage nach nachhaltigen Versicherungsprodukten in der Immobilienwirtschaft | 351 |
| | 11.2.1 Privatkunden | 358 |
| | 11.2.2 Industrie- und Gewerbekunden | 360 |
| 11.3 | Herausforderungen bei der Gestaltung nachhaltiger Immobilienversicherungen | 361 |

| | | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11.4 | Mögliche nachhaltige Versicherungsprodukte für die Immobilienwirtschaft | 365 |
| 11.4.1 | Produktstruktur im Versicherungsmarkt | 365 |
| 11.4.2 | Marktangebot | 366 |
| 11.5 | Die Immobilienversicherung der Zukunft | 370 |
| ESG und Immobilienmanagement | | 373 |
| 12 | Praxiserfahrungen zur Entwicklung und Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien | 375 |
| 12.1 | Vorüberlegungen | 375 |
| 12.2 | Problemstellung | 377 |
| 12.3 | Strategieentwicklung | 383 |
| 12.4 | Strategieimplementierung | 387 |
| 12.5 | Schlusswort – oder: Because it's just the right thing to do | 393 |
| 13 | ESG im Asset-Management | 397 |
| 13.1 | Am Anfang steht die Vision | 397 |
| 13.1.1 | Individuelle Zieldefinition | 398 |
| 13.1.2 | Strategiedefinition | 400 |
| 13.2 | Von der Vision zur Umsetzung | 400 |
| 13.2.1 | Voraussetzungen | 401 |
| 13.2.2 | Verantwortung | 403 |
| 13.3 | Einbeziehen der Stakeholder | 405 |
| 13.3.1 | Dienstleister | 405 |
| 13.3.2 | Mieter und Nutzer | 406 |
| 13.3.3 | Anleger | 407 |
| 13.4 | Praktische Umsetzung | 409 |
| 13.4.1 | Datenfluss | 410 |
| 13.4.2 | Rentabilitätsberechnung | 411 |
| 13.4.3 | Pilotprojekte | 412 |
| 13.4.4 | Ausblick | 413 |
| 13.5 | Vision | 414 |
| 14 | ESG Due Diligence als Werttreiber für Erwerb und Bestandshaltung von Immobilien | 415 |
| 14.1 | Warum ESG Due Diligence? | 415 |
| 14.2 | Für wen macht die ESG Due Diligence Sinn? | 417 |
| 14.2.1 | Wer kann? | 417 |
| 14.2.2 | Wer muss? | 418 |
| 14.3 | In welcher Phase im Transaktionsprozess sollte die ESG Due Diligence durchgeführt werden? | 418 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 14.4 | Was wird in E – S – G analysiert? | 419 |
| 14.4.1 | Allgemein | 419 |
| 14.4.2 | Environmental – Welche ökologischen Merkmale hat das Gebäude? ... | 420 |
| 14.4.3 | Social – Welche sozialen Merkmale hat das Gebäude? | 421 |
| 14.4.4 | Governance – Verhalten sich die Stakeholder richtig? | 422 |
| 14.5 | Chancen / Risiken | 422 |
| 14.6 | Ausblick | 424 |
| 15 | ESG-Integration im Investment Management | 425 |
| 15.1 | Ausgangslage | 425 |
| 15.2 | Nachhaltigkeitsprüfung im Ankaufsprozess | 427 |
| 15.3 | Fazit und Ausblick | 432 |
| 16 | ESG-Kriterien in der ESG-Immobilienfinanzierung | 435 |
| 16.1 | Einleitung | 435 |
| 16.2 | Bedeutung von Immobilien und Immobilieninvestitionen bei der Erreichung der Klimaziele der EU und Deutschlands | 436 |
| 16.3 | Nachhaltige Finanzwirtschaft – Sustainable Finance und ESG-Integration | 437 |
| 16.4 | Sustainable-Finance-Strategie auf EU-Ebene und ESG-Integration | 440 |
| 16.5 | Status quo zur ESG-Integration: Von der Selbstverpflichtung zum Ziel einheitlicher Klassifikationsstandards für Nachhaltigkeit | 442 |
| 16.6 | Auswahl bestehender Selbstverpflichtungsstandards zu Nachhaltigkeitszielen | 443 |
| 16.7 | Deutsche Sustainable Finance-Strategie | 445 |
| 16.7.1 | Aufbau der Deutschen Sustainable Finance-Strategie | 446 |
| 16.7.2 | Handlungsfeld Sustainable Finance auf der globalen und europäischen Ebene stärken | 447 |
| 16.7.3 | Handlungsfeld Transparenz verbessern | 449 |
| 16.7.4 | Handlungsfeld Risikomanagement und Aufsicht stärken | 450 |
| 16.7.5 | Handlungsfeld Methoden zur Wirkungsmessung verbessern und umsetzen | 451 |
| 16.7.6 | Handlungsfeld Transformation finanzieren | 452 |
| 16.7.7 | Handlungsfeld Der Bund am Kapitalmarkt | 454 |
| 16.7.8 | Handlungsfeld Institutionen stärken, Wissen generieren und teilen ... | 455 |
| 16.7.9 | Handlungsfeld Ressortübergreifende Sustainable-Finance-Arbeitsgruppe | 456 |
| 16.8 | Zusammenfassung und Ausblick | 457 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 17 | ESG in der Immobilienbewertung | 461 |
| 17.1 | Einleitung | 461 |
| 17.2 | Bewertungsgrundlagen | 461 |
| 17.2.1 | Bewertungsanlässe | 461 |
| 17.2.2 | Wert und Preis | 462 |
| 17.2.3 | Wertkonzepte und Wertdefinitionen | 463 |
| 17.2.4 | Bewertungsprozess | 463 |
| 17.3 | Rahmenbedingungen und Immobilienwertermittlungsverordnung | 464 |
| 17.3.1 | Normierte Verfahren (ImmoWertV) | 464 |
| 17.3.2 | Grundlagen für die Wertermittlung von Grund und Boden | 466 |
| 17.4 | Bewertung von Gebäuden und Außenanlagen | 467 |
| 17.4.1 | Vergleichswertverfahren | 467 |
| 17.4.2 | Ertragswertverfahren | 468 |
| 17.4.3 | Sachwertverfahren | 470 |
| 17.4.4 | Nicht normierte Verfahren und DCF-Verfahren | 471 |
| 17.5 | ESG in der Immobilienbewertung | 473 |
| 17.5.1 | Berücksichtigung der EU-Taxonomie in der Immobilienwirtschaft | 473 |
| 17.5.2 | ESG-Auswirkungen auf die Werthaltigkeit von Immobilienunternehmen | 476 |
| 17.5.3 | Auswirkung auf die Immobilienbewertung | 477 |
| 17.5.4 | Auswirkungen auf den Rohertrag | 479 |
| 17.5.5 | Bewirtschaftungskosten | 480 |
| 17.5.6 | Nutzungsdauer | 482 |
| 17.5.7 | Kapitalisierungszinssatz/Liegenschaftszinssatz | 483 |
| 17.5.8 | Zwischenfazit | 483 |
| 17.5.9 | Vorgehensweise bei der Anpassung des Zinssatzes | 484 |
| 17.6 | Zusammenfassung | 486 |
| 18 | Implementierung von ESG-Kriterien in Immobilienverträgen | 489 |
| 18.1 | Einleitung | 489 |
| 18.2 | Allgemeine Erwägungen | 489 |
| 18.2.1 | Rechtliche Anforderungen | 491 |
| 18.2.2 | Regelung des gemeinsamen Verständnisses in Bezug auf ESG | 496 |
| 18.2.3 | Erhöhung von Transparenz und Sicherstellung von Berichterstattung und Benchmarking | 497 |
| 18.2.4 | Compliance (Social-and-Governance-Klauseln) | 499 |
| 18.2.5 | Anpassung von laufenden Verträgen an veränderte/höhere ESG-Anforderungen | 499 |
| 18.3 | Besonderheiten bei einzelnen Vertragsarten | 501 |
| 18.3.1 | Kaufverträge | 501 |
| 18.3.2 | Mietverträge | 502 |
| 18.3.3 | Bewirtschaftungsverträge (Property- und Facility Management) | 508 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 18.4 | Empfehlungen für die Gestaltung von Projekten und Vertragsverhandlungen . . . | 510 |
| 18.5 | Ausblick | 511 |
| 19 | Compliance und Risikomanagement | 513 |
| 19.1 | Einleitung | 513 |
| 19.1.1 | Einordnung | 513 |
| 19.1.2 | Begriffsbestimmung Compliance | 514 |
| 19.1.3 | Compliance im Rahmen von ESG | 514 |
| 19.2 | Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Compliance | 516 |
| 19.2.1 | Schaffung einer nachhaltigen Unternehmensstruktur (Governance i. e. S.) | 516 |
| 19.2.2 | Nachhaltige Compliance-Organisation | 517 |
| 19.3 | Fazit | 527 |
| | ESG in der Stadt- und Projektentwicklung | 529 |
| 20 | ESG-Projektentwicklung – Planungs- und Bauprozesse | 531 |
| 20.1 | Einleitung | 531 |
| 20.2 | Eine Einordnung | 531 |
| 20.3 | Die Nachhaltigkeit – von der Einführung des Begriffs bis heute | 532 |
| 20.4 | Der »Green Deal« als treibende Kraft | 535 |
| 20.5 | Die Verzahnung zur Projektentwicklung Neubau und Sanierung | 536 |
| 20.6 | Zertifizierungssysteme als Leitfäden | 538 |
| 20.7 | Fördern und Fordern | 539 |
| 20.8 | Planerische Maßnahmen | 542 |
| 20.9 | Fazit | 544 |
| 21 | ESG-Projektentwicklung – Rechtliche Anforderungen an Bau- und Planerverträge | 547 |
| 21.1 | Einleitung | 547 |
| 21.2 | Rechtliche Einordnung der Bau- und Planer- sowie sonstigen Verträge im Bau | 548 |
| 21.3 | Phasen im Bau | 551 |
| 21.4 | Zielvorgaben rechtzeitig definieren und mit ESG-Strategie in Einklang bringen | 552 |
| 21.5 | Weitere Vorgaben zur Nachhaltigkeit neben der EU-Taxonomie | 561 |
| 21.6 | Zertifizierung – Vertrag mit Zertifizierungsstelle und (bei DGBN) Auditorenvertrag | 562 |
| 21.7 | Bestimmung der Leistung in den Bau- und Planerverträgen | 564 |
| 21.8 | Daten – Datenaufbereitung, -sammlung | 570 |
| 21.9 | Building Information Modeling (»BIM«) | 570 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 21.10 | Exkurs: Baudenkmäler sowie sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz und § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) | 574 |
| 21.11 | Exkurs Photovoltaik | 575 |
| 21.12 | Sonstiges | 577 |
| 21.13 | Zusammenfassung und Ausblick | 577 |
| 22 | Nachhaltige Stadtentwicklung | 579 |
| 22.1 | Siedlungen für Menschen | 579 |
| 22.2 | Von der Forstwirtschaft in immer mehr Bereiche von Wirtschaft und Gesellschaft | 580 |
| 22.3 | Langfristigkeit & Ganzheitlichkeit | 581 |
| 22.4 | Effektive und effiziente Eingriffe | 582 |
| 22.5 | Viele Stakeholder mit hoher Diversität | 583 |
| 22.6 | Viele Faktoren für Resilienz | 586 |
| 22.7 | Ohne positive Externalitäten gelingt nichts | 587 |
| 22.8 | Planung und Entwicklung greifen ineinander | 588 |
| 22.9 | Antifragile, nachhaltige Systeme sind gut fürs Leben – und fürs Geschäft | 588 |
| | Das Herausgaberteam | 593 |
| | Die Autorinnen und Autoren | 595 |