



**IMMOBILIENTAG**  
**Starke Regionen 2023**

# **ESG in der Immobilienwirtschaft**

## **Nadja Pröwer/ CBRE**

# Über CBRE

Unsere Spezialisten begleiten Sie über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Ganz gleich, wann Sie was brauchen.

Wir sind vielfältig für Sie da. Mit strategischen, technischen und wirtschaftlichen Beratern für jede Größe und Art von Transaktion. Mit Bewertern und Property Managern. Mit Architekten, Projektmanagern und Haustechnikspezialisten. Aber vor allem mit der Leidenschaft für Immobilien und dem Fokus auf persönlicher und individueller Beratung.

Operating across every dimension of commercial real estate,  
CBRE sees more so you can do more.



## Über CBRE

CBRE ist das weltweit führende Unternehmen für gewerbliche Immobiliendienstleistungen und Investments.

CBRE gehört seit 2008 zu den Fortune 500-Unternehmen und liegt 2022 auf Rang Nr. 126. Von der Lipsey Company wurde CBRE zum 22. mal in Folge zur besten Marke des Immobiliensektors gewählt. Fortune kürte CBRE im 13. Jahr in Folge zu einer der „World’s Most Admired Companies“ der Immobilienwirtschaft, und außerdem auch als die Nummer eins in der Immobilienbranche im Jahr 2022 zum vierten Jahr in Folge.

Die Aktien von CBRE werden an der New Yorker Börse unter dem Symbol „CBRE“ gehandelt.



# Fakten 2023

240\*

Mitarbeiter

3

Standorte

7

Business Lines



Wien



Graz



Salzburg

\* Inklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen

CBRE ist auf der  
Forbes Liste unter den

# Top 100 Net-Zero Leaders

**CBRE**

Resilienz schaffen

# Wertsteigerung durch ESG

CBRE Europa Zusammenfassung

CBRE Research

März 2023



500 Fachleute für Gewerbeimmobilien weltweit, gaben Auskunft über die häufigsten und wirkungsvollsten ESG-Initiativen in ihren Immobilienstrategien

Globale ESG Umfrage  
<https://indd.adobe.com/view/cc031b50-e9cc-49ff-998f-faed291e812f>

ABBILDUNG 1: Ja, unser ESG-Fokus hat sich 2022 verstärkt

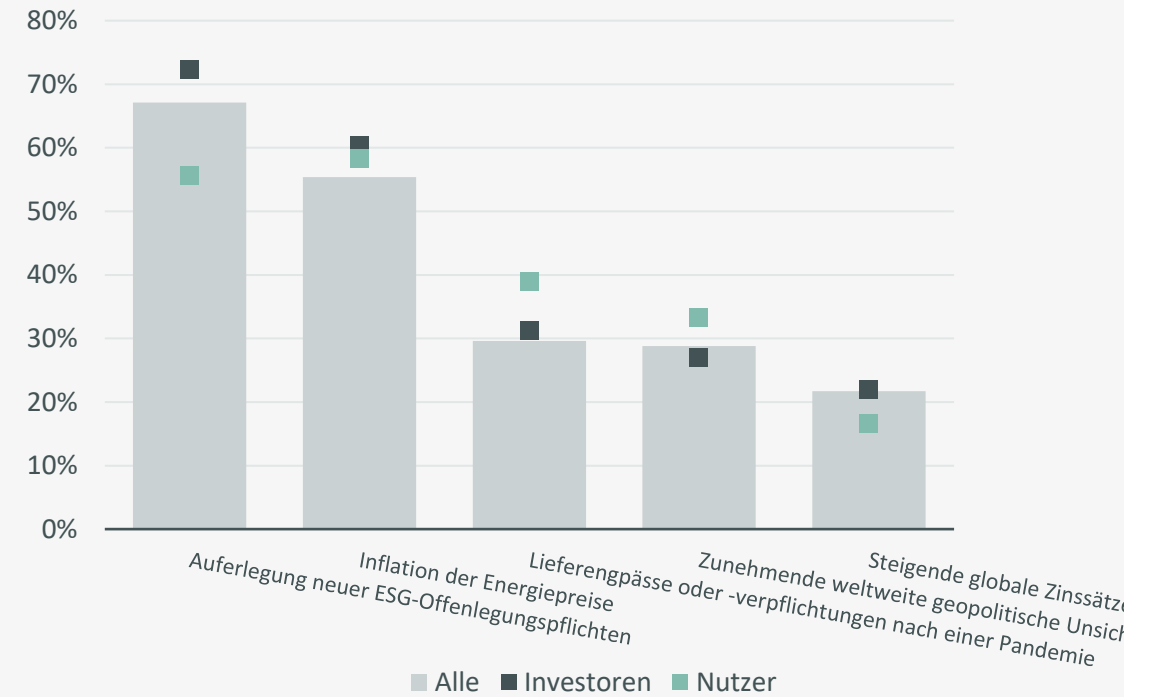
Prozentsatz der Antworten



Source: CBRE Research

ABBILDUNG 2: Wirtschaftliche und geopolitische Faktoren, die den Fokus auf ESG beeinflussen (Kontinentaleuropa)

Prozentsatz der Antworten



Source: CBRE Research

## ESG-Initiativen werden als wichtigster Teil der Unternehmensziele genannt:

74%

Reduzierung der Treibhausgasemissionen

58%

Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen

56%

Verringerung des Ressourcenverbrauchs oder des Abfalls



## Das Jahr, in dem die Net-Zero erreicht werden soll:

2030

Nutzer 31%  
Investoren 21%

2040

Nutzer 15%  
Investoren 25%

2050

Nutzer 23%  
Investoren 28%

## Die Messung der Emissionen ist nicht einheitlich - Scope\*:

1

Nutzer 59%  
Investoren 46%

2

Nutzer 60%  
Investoren 43%

3

Nutzer 45%  
Investoren 28%

## Die meistgenannten Gründe für ESG-Ziele

62%

Stimmt mit unseren eigenen ethischen Grundsätzen, Werten oder Zielen überein

48%

Nachfrage von Kunden oder Aktionären nach ethischeren Investitionen oder Produkten

44%

Einhaltung einschlägiger Vorschriften oder staatlicher Vorgaben

\*Scope 1 – CO<sub>2</sub>, das direkt von den Gebäudesystemen und dem Fuhrpark eines Unternehmens emittiert wird; Scope 2 – CO<sub>2</sub>, das indirekt durch den Strom- oder Brennstoffverbrauch für die Beheizung und/oder Kühlung von Gebäuden emittiert wird; Scope 3 – CO<sub>2</sub>, das indirekt durch die Produkte und Dienstleistungen der Bauzulieferer emittiert wird.



# Organisatorische Ziele decken eine Vielzahl von ESG-Themen ab

Während Unternehmen mit Sitz in den USA und in der APAC-Region den sozialen Aspekten der ESG-Agenda mehr Bedeutung beimessen, sind die Befragten aus Kontinentaleuropa führend, was die Bedeutung betrifft, die sie der Nutzung lokaler Zulieferer, der biologischen Vielfalt und der Verringerung von Risiken im Zusammenhang mit umstrittenen Unternehmen beimessen.

ABBILDUNG 3: Umfangreiche Berücksichtigung von ESG-Themen in den Unternehmenszielen  
 Prozentsatz der Antworten, die eine umfangreiche Berichterstattung enthalten

	Kontinental-europa	UK	USA	APAC
<b>Reduzierung der Treibhausgasemissionen</b>	74%	80%	75%	74%
<b>Verringerung des Engagements in umstrittenen Firmen oder Firmen in umstrittenen Wirtschaftssektoren oder Ländern</b>	63%	61%	58%	53%
<b>Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen</b>	58%	63%	66%	65%
<b>Verringerung der Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden</b>	56%	58%	61%	57%
<b>Verringerung des Ressourcenverbrauchs oder des Abfalls</b>	56%	65%	63%	65%
<b>Verbesserung der sozialen Mobilität, sozialen Gerechtigkeit, Gleichheit und/oder Diversität</b>	50%	57%	62%	61%
<b>Verstärkter Einsatz von nachhaltiger Beschaffung</b>	47%	51%	48%	48%
<b>Zunehmende Nutzung lokaler Lieferanten und Ressourcen</b>	34%	27%	32%	30%
<b>Zunehmende Nutzung verschiedenartiger Lieferanten</b>	29%	29%	37%	31%
<b>Schutz der biologischen Vielfalt und der Tierwelt</b>	28%	25%	25%	26%

Anmerkung: Der grün markierte Kästen zeigt den höchsten Wert; Quelle: CBRE Recherche

Die CBRE-Umfrage ergab, wie wichtig bestimmte umweltrelevante Gebäudemerkmale für Immobilienwerte und Transaktionsentscheidungen sind. Unser Ziel war es, die Merkmale zu ermitteln, deren Vorhandensein oder Fehlen Nutzer und Investoren dazu veranlassen würde, einen Aufschlag zu zahlen oder einen Abschlag zu verlangen.

ABBILDUNG 6: Die fünf wichtigsten Umweltmerkmale von Gebäuden, die sich auf eine Immobilientransaktion auswirken (Kontinentaleuropa)

<b>INVESTOREN</b>	Eine Prämie zahlen (falls vorhanden)	Einen Rabatt verlangen (falls nicht vorhanden)	Gebäude ablehnen (falls nicht vorhanden)	Gesamtauswirkung*	<b>Nutzer</b>	Eine Prämie zahlen (falls vorhanden)	Suchen Sie einen Rabatt (falls abwesend)	Gebäude Ablehnen (falls nicht vorhanden)	Gesamtauswirkung*
Green building Zertifizierung	47.1%	28.2%	14.1%	<b>89.4%</b>	Funktionen zur Verringerung des Energieverbrauchs	32.1%	21.4%	32.1%	<b>85.6%</b>
Funktionen zur Verringerung des Energieverbrauchs	35.5%	42.4%	10.5%	<b>88.4%</b>	Smart Technologie, die den Gebäudebetrieb anpasst, um die Umweltbelastung zu verringern	50.9%	17.5%	10.5%	<b>78.9%</b>
Bessere Widerstandsfähigkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels (z. B. Überschwemmungen)	35.3%	28.8%	16.0%	<b>80.1%</b>	Green building Zertifizierung	40.0%	18.2%	20.0%	<b>78.2%</b>
Smarte Technologie, die den Gebäudebetrieb anpasst, um die Umweltbelastung zu verringern	55.0%	22.5%	2.5%	<b>80.0%</b>	Erneuerbare Energieerzeugung vor Ort	48.2%	21.4%	7.1%	<b>76.7%</b>
Erneuerbare Energieerzeugung vor Ort	60.7%	14.7%	4.3%	<b>79.7%</b>	Bessere Widerstandsfähigkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels (z. B. Überschwemmungen)	42.3%	13.5%	19.2%	<b>75.0%</b>

Source: CBRE Research

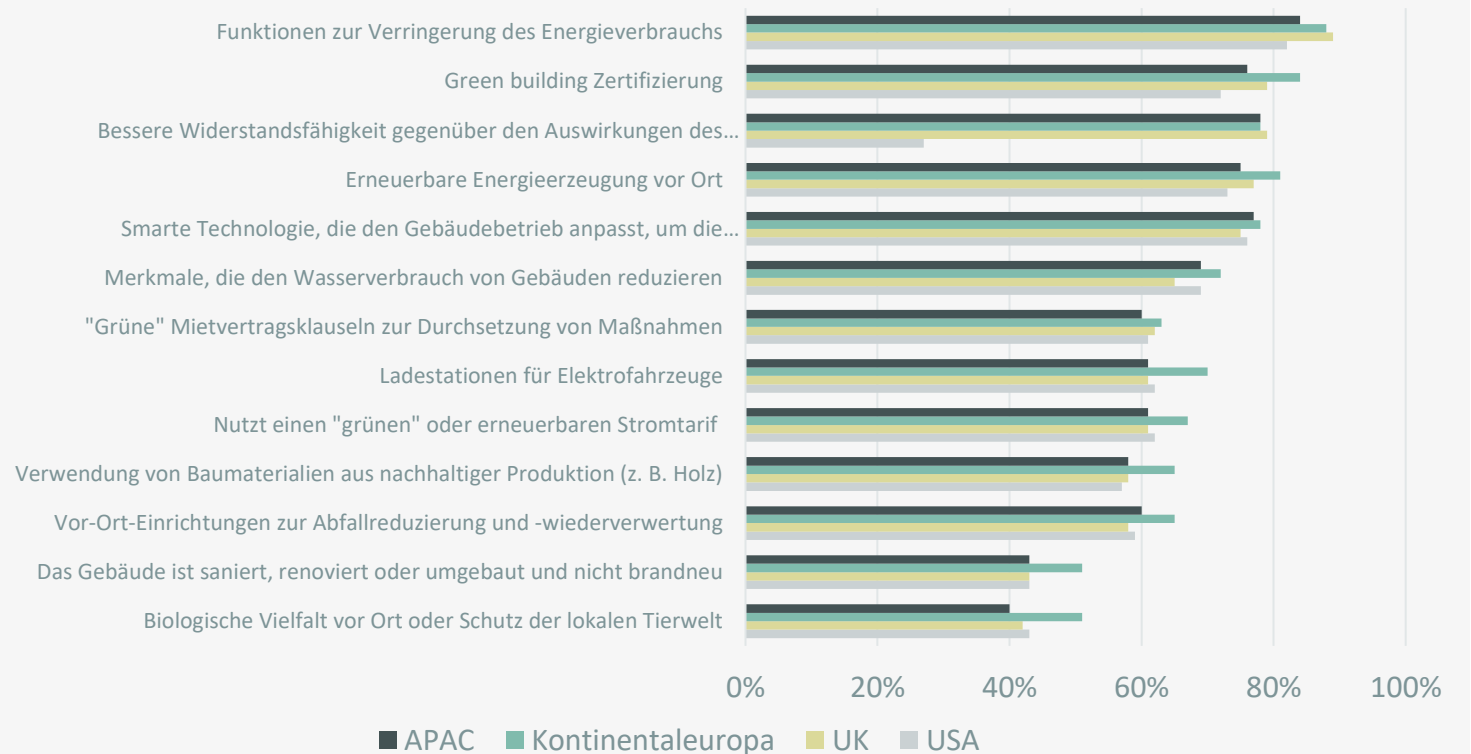
Source: CBRE Research

\* Anmerkung: Gesamtauswirkung = Wenn vorhanden, würden wir eine Prämie zahlen + Wenn nicht vorhanden, würden wir einen Preisnachlass verlangen + Wenn nicht vorhanden, würden wir das Gebäude verlassen oder ablehnen.

# Ökologische Gebäudeeigenschaften sind wichtig

Investoren und Nutzer in Kontinentaleuropa geben an, dass sie höhere Erwartungen in Bezug auf ökologische Gebäudeeigenschaften haben als ihre Kollegen in anderen Regionen.

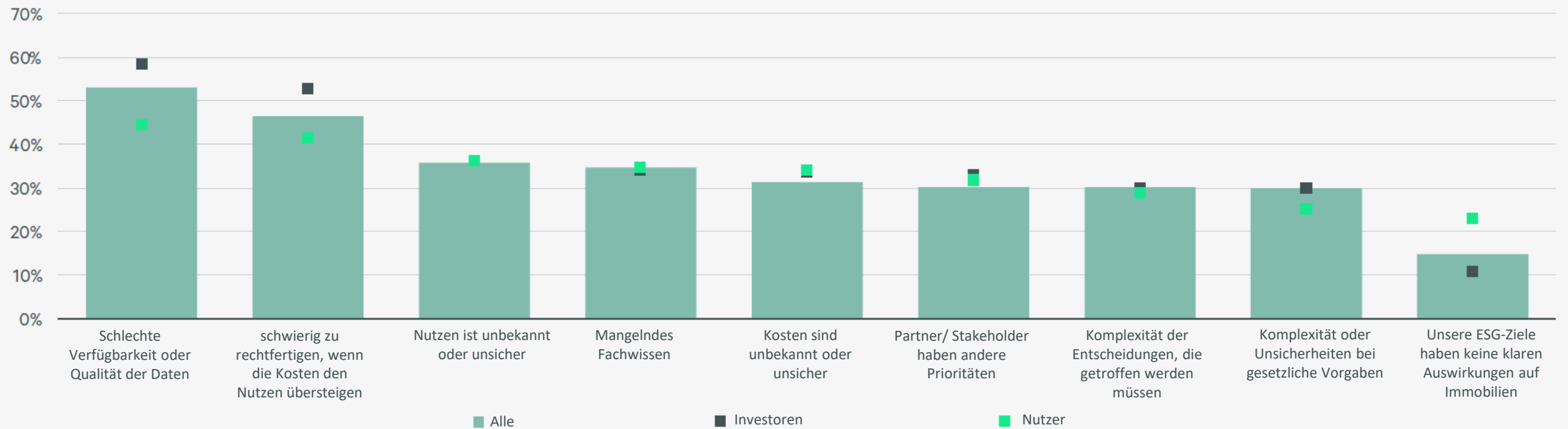
ABBILDUNG 7: Gesamtauswirkung von umweltfreundlichen Gebäudeeigenschaften auf Immobilienentscheidungen  
Prozentsatz der Antworten



Quelle: CBRE Forschung

ABBILDUNG 19: Was sind die größten Herausforderungen bei der Implementierung der ESG Ziele ihrer Organisation?

Prozentsatz der Antworten



Quelle: CBRE Forschung



ESG

Bausteine

# EU-Taxonomie Konformitätsprüfung

ÖGNI

- Prüfung nach EU-Taxonomie-Verordnung für Baugewerbe und Immobilien
- Handlungsempfehlungen
- Offizielle Verifizierung durch ÖGNI

ADDRESS: CLIENT

### STATEMENT EU LEGISLATION

#### 9.1 Taxonomy

For an economic process to be considered sustainable, at least one of the six environmental objectives

- 1 Climate change mitigation
- 2 Climate change adaptation
- 3 Sustainable use and protection of water and marine resources
- 4 Transition to a circular economy, waste prevention and recycling
- 5 Pollution prevention and control
- 6 Protection and restoration of biodiversity and ecosystems

must be pursued. In the current version of the Taxonomy Regulation, only specific criteria for change mitigation and climate change adaptation are defined. To meet one of these two objectives, an economic process must make a substantial contribution to a given environmental objective and not significantly harm any of the other environmental objectives.

According to the current version of the Taxonomy Regulation, the first two objectives (climate change mitigation and climate change adaptation) must be considered for the economic activity and ownership of buildings<sup>1</sup>.

**TAXONOMY COMPLIANCE**

**ASSESS.** The building is currently not taxonomy compliant. A detailed evaluation is listed in the table below.

**RECOMM.** It is recommended to perform an analysis of potential climate risks for the locality. Depending on the results, an individual adaptation plan for the risks should be developed to protect the building from climate damage or to make a significant contribution to its taxonomy compliance.

#### 9.1.1 Environmental Objective I: Climate Change Mitigation

In order to provide a significant contribution to climate mitigation, the following criteria have to be fulfilled.

**Substantial Contribution Criterion I**

At least Energy Performance Certificate (EPC) class A or as an alternative, the building is within the top 15% of the national or regional building stock, expressed as operational Primary Energy Demand (PED) and demonstrated by adequate evidence.

**Substantial Contribution Criterion II**

Energy performance monitoring and assessment is implemented for large non-residential building with rated output for heating systems, systems for combined space heating and ventilation, air-conditioning systems for combined air-conditioning and ventilation of over 200 kW.

**ENVIRONMENTAL GOALS: CLIMATE CHANGE MITIGATION**

Buildings constructed before 31.12.2020 must have at least the energy certificate class 'A'. This is relevant for an evaluation.

The rated power of the technical equipment is less than 200 kW. Therefore, criterion II is not relevant for an evaluation.

The building does not make a significant contribution to environmental objective 1.

None – an improvement to Class A is considered unlikely.

#### 9.1.2 Environmental Objective II: Climate Change Adaptation

In order to provide a significant contribution to climate adaptation, the following technical screening criteria have to be fulfilled.

**Substantial Contribution Criterion I**

Climate change leads to more frequent and severe extreme weather events and has a substantial impact on real estate markets. It can directly damage individual buildings, decrease their value or even lead to assets being rendered unusable. Therefore, it is increasingly important for real estate investors to understand the climate risk exposure of key assets and prepare for impacts by conducting a climate risk analysis and implementing climate adaptation solutions.

**ASSESSMENT**

**RECOMM.** None – an improvement to Class A is considered unlikely.

24 28

CBRE



## VERIFIKATION ZUR EU-TAXONOMIE

---

**PROJEKTINFORMATION:**

Objektname: ALPHAGON  
 Projektnummer: NBV2017A\_2021\_338  
 Adresse: Dombóvári ut. 9  
 H - 1117 Budapest

Taxonomie Kategorie: Erwerb und Eigentum  
 Taxonomie Umweltziel: Anpassung an den Klimawandel  
 Antragsteller: Teichmann & Compagnons  
 Property Networks Hungary Kft.

---

**TAXONOMIEPRÜFERERGEBNIS:**

Das Projekt erfüllt die Anforderungen der EU-Taxonomie (Version 04.06.2021).

---

**AUSSTELLER**

Anschrift: ÖGNI GmbH, Am Grünen Prater 2,  
 A-1020 Wien  
 Ausstellungsdatum: 14.10.2021

*Peter Engel*  
 Mag. Peter Engel, Geschäftsführer der ÖGNI



EU-Taxonomie-konform  
 verifiziert durch ÖGNI

Prüfungsnr. NBV2017A\_2021\_338

# Energieausweis

- Voraussetzung für EU-Taxonomie Ziel „Klimaschutz“
- Erstellung Energieausweis
- Plausibilitätscheck der U-Werte
- Nachweis sommerlicher Wärmeschutz

### Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN | **OiB-Richtlinie 6** | **NEUE FÜR NICHTWOHNUNGEN** | Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Energieausweis Hilton 2020	Umsetzungsstand
Gebäude(ten)	Hotel	Baujahr 1999
Nutzungsprofil	Betriebsabfertigungsbetriebe	Letzte Veränderung 04.2011
Stzöle	Handelskai 026	Katastralgemeinde Leopoldsdorf
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldsdorf	K-G-Nr. 1657
Grundstücknr.	5000	Seehöhe 170 m

**Spezifischer Referenz-Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor jeweils unter Standortklima-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,SK</sub>	f <sub>GES,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geführten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einflüsse von Wärmeeingangsstrahlung, zu halten.

**PEB<sub>SK</sub>:** Der Wärmeeintragsbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie ein Richtwert für die zu erwartende Heizleistung.

**CO<sub>2,SK</sub>:** Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmeeintragsbedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmestrahlung und der Wärmeverluste sowie mögliche Wärmeeinträge.

**K<sub>SK</sub>:** Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um diese der Solltemperatur zu halten. Er errechnet sich aus den nachfolgenden Faktoren und deren Gewichtungen.

**BuEB:** Beim Beheizungsenergiebedarf wird der mögliche Energiebedarf zur Beheizung angegeben.

**SK:** Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlmediums und der Lüftungsleistung berücksichtigt.

**IK:** Das Innenklima ist ein relatives Klima, es dient zur Ermittlung von Energiepotenzialen.

**BaUEB:** Der Betriebsenergiebedarf ist die Richtwertkategorie Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur hochgerechneten Beheizung.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines maximalen Standardanforderungsniveaus. Sie gelten den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an. Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieausweisung und Wärmeschutz“ der Österreichischen Institute für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 19. Mai 2002 über die Gebäudenenergieeffizienz von Gebäuden (EED) (2002/91/EG) vom 19. Mai 2002 über die Gebäudenenergieeffizienz von Gebäuden (EED) (2002/91/EG) vom 19. Mai 2002 über die Gebäudenenergieeffizienz von Gebäuden (EED). Der Ermittlungszeitraum für die Konformitätskriterien für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2015-04 – 2018-04 und es werden übliche Abrechnungszeiträume verwendet.**

### Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN | **OiB-Richtlinie 6** | **NEUE FÜR NICHTWOHNUNGEN** | Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	4 727 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	4,24 m	mittlerer U-Wert	0,70 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	3 781 m <sup>2</sup>	Heiztage	179 d	LEX <sub>1</sub> -Wert	33,6
Brutto-Volumen	17 012 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3458 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Kategorie	4 016 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bausweise	mittel/schwer
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

**ANFORDERUNGEN (Referenzklima)**

	k.A.	HWB <sub>Ref,SK</sub>	39,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	K <sub>SK</sub>	1,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	k.A.	EL <sub>SK</sub>	111,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-Luftenergiebedarf	k.A.	f <sub>GES</sub>	0,95
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.		
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

	163 219 kWh/a	HWB <sub>Bu,SK</sub>	40,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Referenz-Heizwärmebedarf	137 614 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	29,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	22 252 kWh/a	WW <sub>SK</sub>	4,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Wärmeeintragsbedarf	289 059 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	56,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf		f <sub>anz,H</sub>	1,68
Energieaufwandszahl Heizen	216 781 kWh/a	K <sub>SK</sub>	45,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlbedarf		KEB <sub>SK</sub>	
Kühlenergiebedarf		f <sub>anz,K</sub>	
Energieaufwandszahl Kühlen		BeEB <sub>SK</sub>	
Befeuchtungsenergiebedarf	152 205 kWh/a	BeEB	32,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Beheizungsenergiebedarf	116 458 kWh/a	BSB	24,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	537 732 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	113,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	724 003 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	153,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	461 331 kWh/a	PEB <sub>SK,non-SK</sub>	97,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	262 672 kWh/a	PEB <sub>SK,SK</sub>	55,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlendioxidemissionen	100 225 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	21,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GES</sub>	0,95
Photovoltaik-Export		IPV <sub>Export,SK</sub>	

**ERSTELLT**

	Erstellerin	CBRE GmbH
DIRV-Zahl		Tegethofstraße 7
Ausstellungsdatum	13.12.2018	1010 Wien
Gültigkeitsdatum	12.12.2028	

**Unterschrift**

**CBRE**  
Intern. Immobilienberatung  
1010 Wien, Tegethofstraße 7

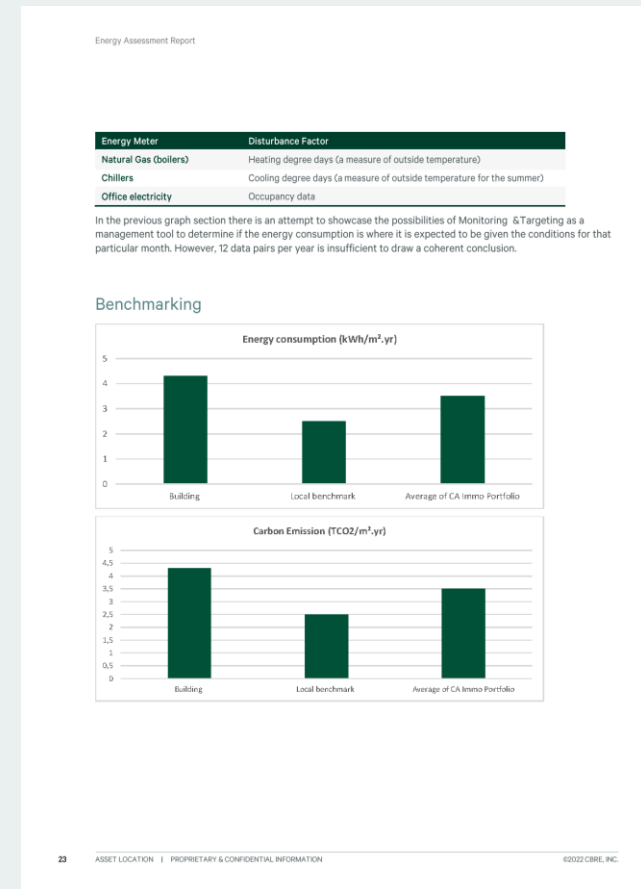
Die Energiemerkmalen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der unvollständigen Energieausweisung können die tatsächlichen Energiepotenziale abweichen. Insbesondere Nutzungsparameter unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieauswirkungen von den hier angegebenen abweichen.

GEQ von Zehntray Software GmbH www.geq.at | 22.12.2020 | Bearbeiter: Di Perigo Elvira | Seite 1

GEQ von Zehntray Software GmbH www.geq.at | 13.12.2018 | Bearbeiter: Di Perigo Elvira | Seite 2

# Energie(effizienz)-audit

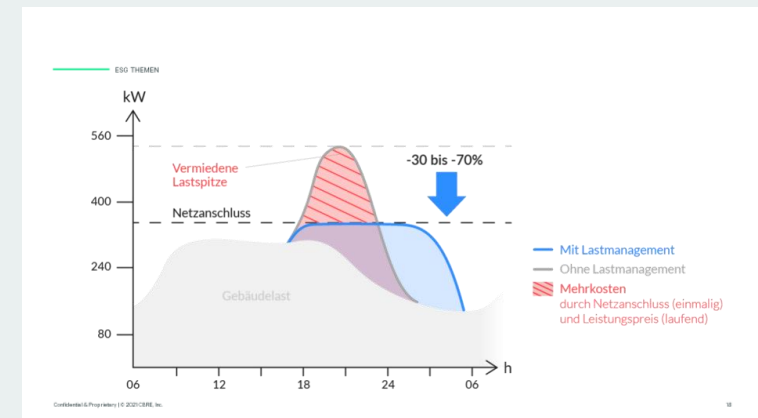
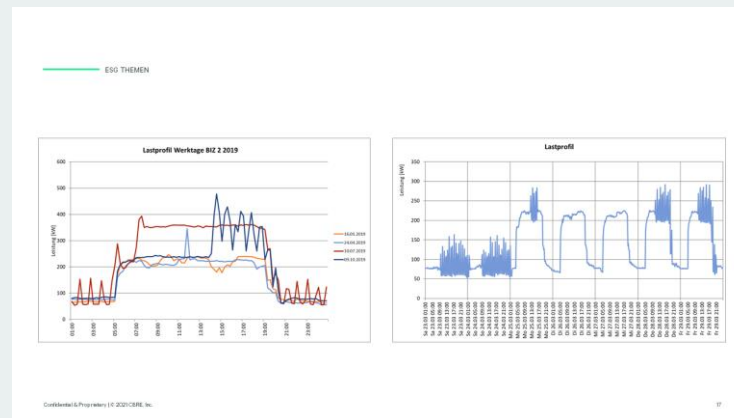
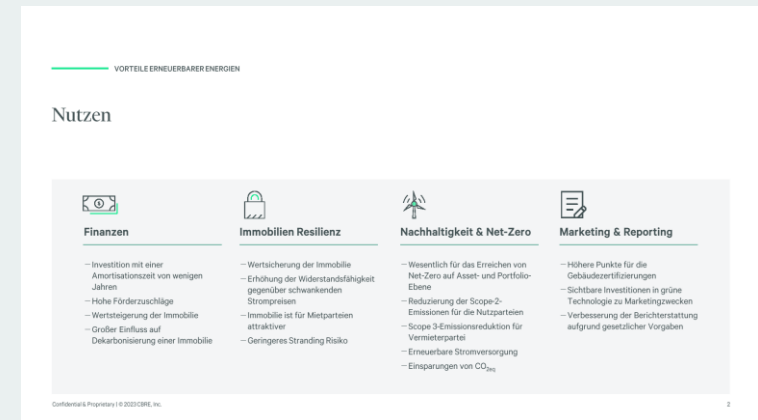
- Beitrag für **EU-Taxonomie** Ziel „Klimaschutz“
- Analyse und Beurteilung von Energiesystemen
- Energiedatenerhebung und Analyse
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Maßnahmen zur Energieoptimierung





# Energie(effizienz)- monitoring

- Beitrag für **EU-Taxonomie** Ziel „Klimaschutz“
- Beratung zu den Optimierungsmöglichkeiten
- Analyse der Kosten/ Energie-Einsparungen
- Umsetzung mit Partnern



# Klimarisikoanalyse

- Voraussetzung für **EU-Taxonomie**  
Ziel „Anpassung an den Klimawandel“
- Identifizierung von Klimarisiken am Standort
- Beurteilung nach Munich RE Datenbank

CBRE GmbH | Am Belvedere 10 | 1100 Wien CBRE

## Klimarisikoanalyse

Objekt  
Adresse

Firma X  
1020 Wien

23. August 2022 - DRAFT



Klimarisikoanalyse  
Grottenhofstraße 9 & 9b, 8053 Graz CBRE


## 5 Naturgefahrenanalyse

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Grottenhofstraße 9, 8053 Graz  
Seehöhe: 356 m  
Auswertradius: 500 m  
Geogr. Koordinaten: 47,04635° N | 15,40503° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



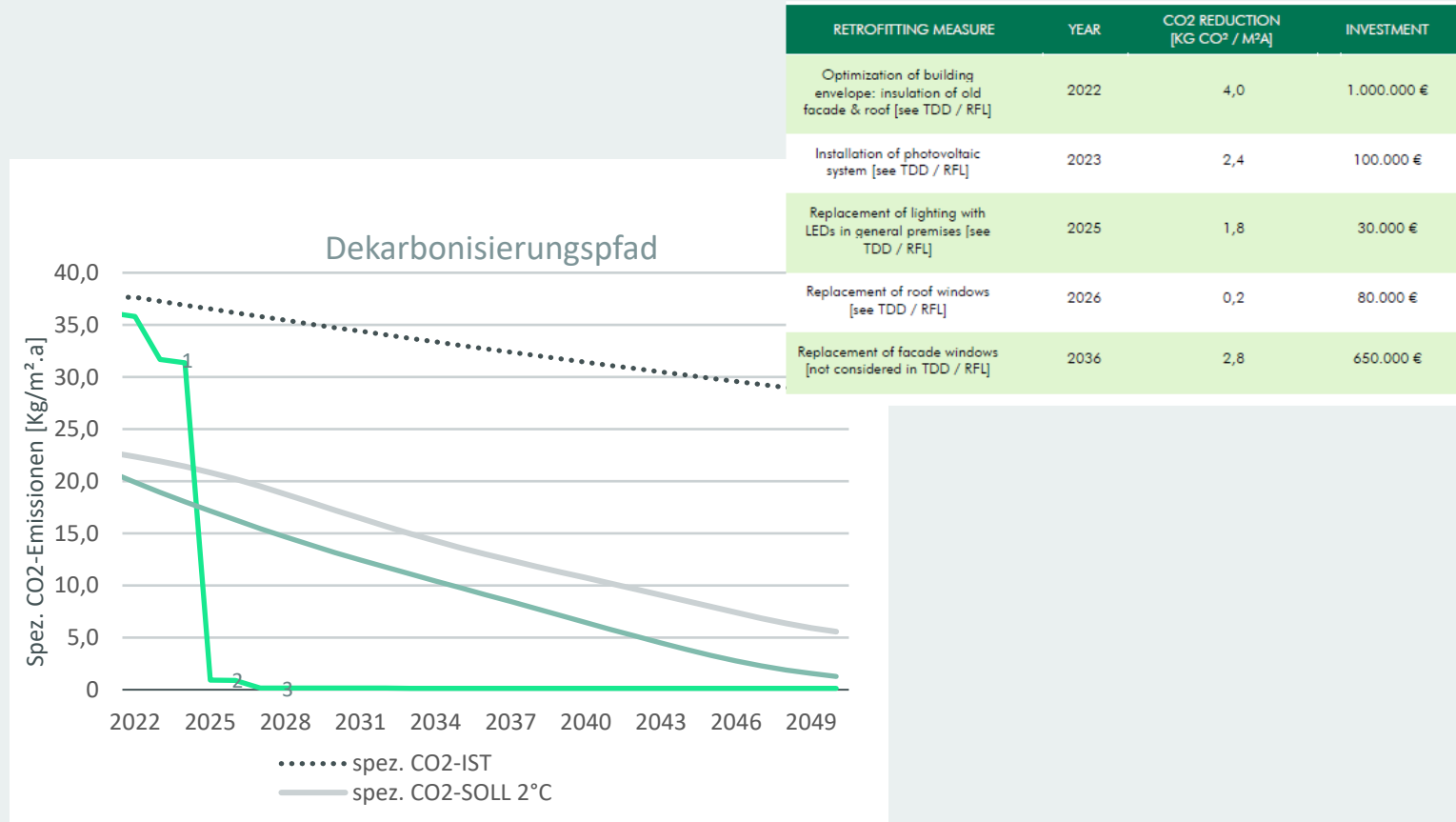
Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	mittel
Windschneisen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

11 CBRE | AM BELVEDERE 10 | 1100 WIEN ©2022 CBRE, INC.

# Klimaschutzfahrplan (CRREM)

(Der Weg zum Net Zero)

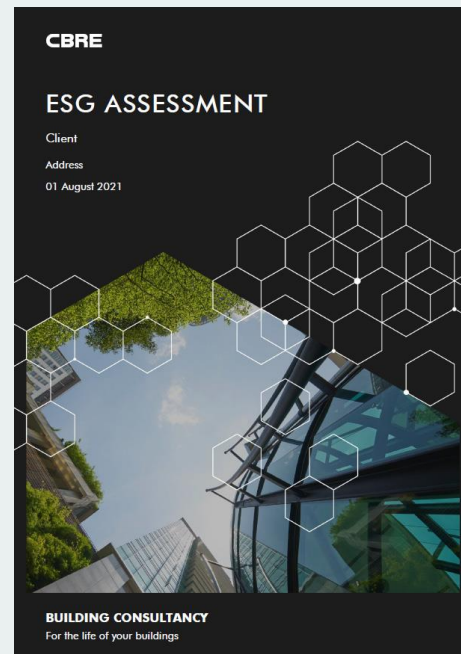
- CO<sub>2</sub> Bilanzierung
- Energieintensität Bewertung
- Aktionsplan mit Maßnahmen- vorschlägen zur Reduktion von Energie und CO<sub>2</sub>



# ESG Due Diligence

– 1. ESG Analyse

- E - Energie, Altlasten, Wasser-, Abfallmanagement, Umwelt, Biodiversität
- S - Mobilität,, Nutzerkomfort, Sozialer Mehrwert
- G - Resilienz, Mieter, Verkäufer, Hausverwaltung



ADDRESS CLIENT

### KEY POINT SUMMARY

We set out below our key point summary which should be read and considered in conjunction with the body of this report and its appendices. For ease of reference, we have provided a colour-coded priority status for general guidance and to aid focus against each key point item. The colour coding is as follows:

<b>SUSTAINABILITY NOT CONSIDERED / AT RISK ITEM</b> Resolution or clarification required prior to a legal commitment to transact	<b>OPPORTUNITY FOR IMPROVING SUSTAINABILITY PERFORMANCE</b> To be considered within the proposed transaction and addressed when appropriate	<b>PERFORMING WELL WITH RESPECT TO SUSTAINABILITY</b> No further action is presently considered necessary within the transaction
---	--	---

KEYPOINT	ASSESSMENT	PRIORITY
<b>OVERALL</b>	The property is considered to be in a fair ESG condition in the context of its age and form of construction. Both landlord and tenants are interested in further improving their respective sustainability with possible investments outlined in the Action Plan.	■
<b>ENVIRONMENT</b>	<p><b>ENERGY, CARBON, GHG</b></p> <p>Consumption data for electricity and heating from 2018-2020 was available. Based on the consumption data, the CO2 potential was calculated according to Scope I (all direct building-related emissions) and Scope II (all indirect building-related emissions). CO2 emissions are low thanks to ecological electricity and heating providers.</p> <p>The thermal quality of the building envelope is considered to be sufficient given monument protections. However, the energy certificate ratings of D &amp; B definitely prompt for efficiency improvements before the building's next certification in 2023. Recommendations of energy relevant improvement measures have been identified:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Refurbish old facades &amp; roof</li> <li>• Assessment for implementing photovoltaic system</li> <li>• Smart sub-metering</li> <li>• Replacement of lighting with LEDs</li> </ul>	■

2 CBRE

ADDRESS CLIENT

<b>POLLUTION</b>	Environmental site assessments indicating site contaminations attest the absence of pollution and are still up to date. The presence of asbestos in the roof cladding is to be investigated.	■
<b>WATER MANAGEMENT</b>	Water consumption is tracked but no clear differentiation between tenants and public spaces is given. Water efficiency and water consumption are noted as average. Improvement possible with installation of rainwater harvesting system and smart metering.	■
<b>WASTE MANAGEMENT</b>	A suitable waste management is implemented in the building where different waste streams are partly separated, tracked and monitored. Reduction targets are to be defined with the FM.	■
<b>ENVIRONMENTAL LABEL OR CERTIFICATION</b>	No green building certification available. A certification pre-check could be carried out to determine possible certification levels with regard to established certification systems (DGNB, LEED, BREEAM). Energy certificates are available (ratings B & C), but an improvement to rating A is unlikely.	■
<b>MOBILITY</b>	Public transport is accessible in the direct vicinity of the building, as are shops/stores/restaurants within short walking distance. Soft mobility is encouraged with bike storage, charging for e-bikes, as well as options for car e-mobility.	■
<b>BIODIVERSITY</b>	The building footprint covers 90% of the property and there are limited possibilities to improve the ecological quality of the site (e.g. greenery of the roof).	■
<b>COMFORT &amp; WELLBEING</b>	Thermal comfort, humidity, indoor air quality, lighting are in good order with satisfaction control given to tenants. A complaint management system is also in place.	■
<b>SOCIAL ADDED VALUE AND CERTIFICATION</b>	A WELL or equivalent certification is not available.	■

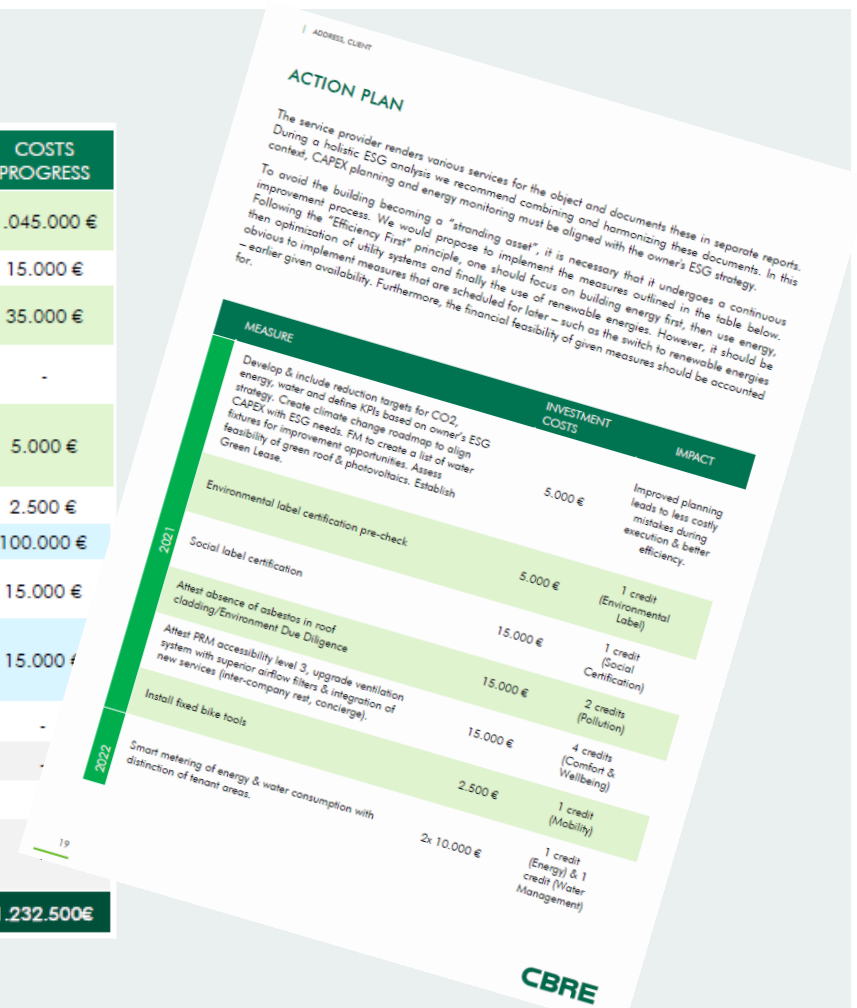
3 CBRE

# ESG Due Diligence

– 2. ESG- Aktionsplan

Maßnahmen inkl. Grobkostenschätzung und Terminplan

	CATEGORY	INITIAL SCORE	TARGET SCORE	MAX. ACHIEVABLE	PROGRESS	COSTS PROGRESS
ENVIRONMENT	ENERGY, CARBON, GHG	11	22	25	11	1.045.000 €
	POLLUTION	6	9	9	3	15.000 €
	WATER MANAGEMENT	4	7	8	3	35.000 €
	WASTE MANAGEMENT	6	6	6	0	-
	ENVIRONMENTAL LABEL OR CERTIFICATION	0	1	3	1	5.000 €
SOCIAL	MOBILITY	6	8	8	2	2.500 €
	BIODIVERSITY	0	1	2	1	100.000 €
	COMFORT & WELLBEING	14	18	20	4	15.000 €
	SOCIAL ADDED VALUE & CERTIFICATION	0	1	3	1	15.000 €
GOVERNANCE	RESILIENCY	6	8	8	2	-
	TENANT	2	2	3	0	-
	SELLER	1	1	2	0	-
	PROPERTY MANAGER	3	3	3	0	-
<b>TOTAL</b>		<b>59</b>	<b>87</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>1.232.500€</b>



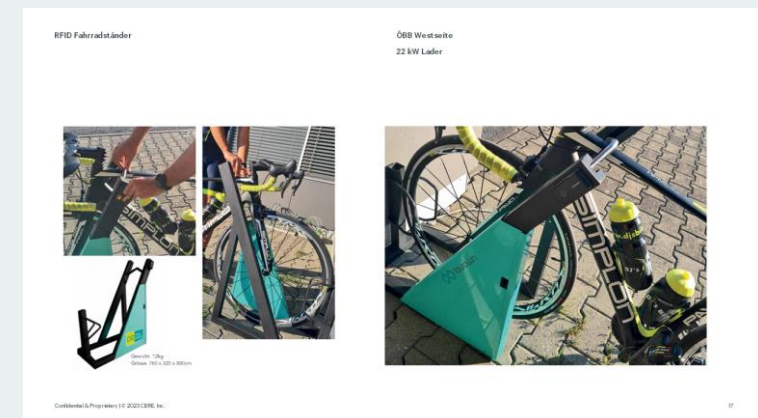
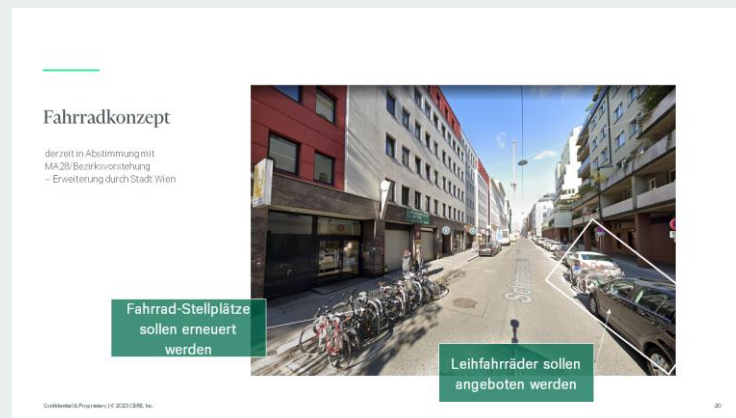
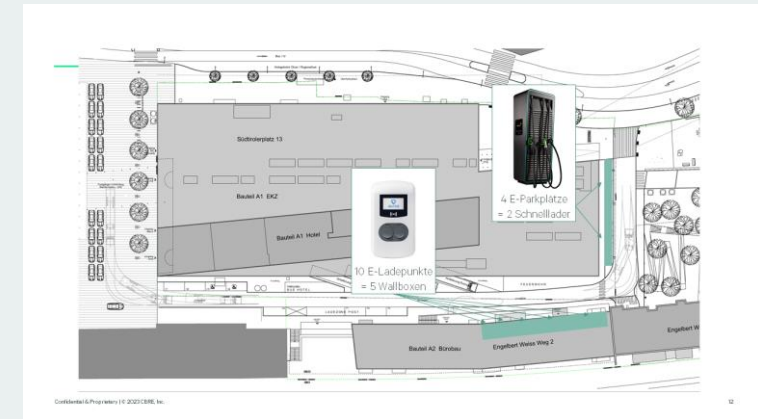
## Gebäude- zertifizierungen

- BREEAM IU
- LEED
- ÖGNI/ DGNB
- (Klimaaktiv)



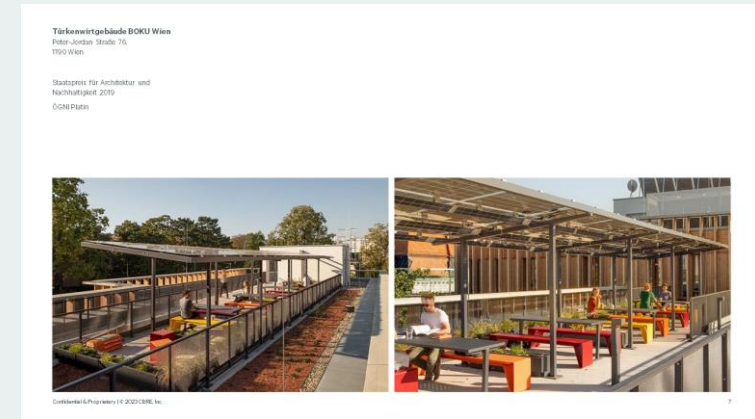
# Mobilitätskonzepte

- Bestandsanalyse und Beratung von E-Mobilitätslösungen
- Umsetzung mit Partnern
- Operative Abwicklung und Kundenmanagement im laufenden Betrieb



# Begrünungskonzepte

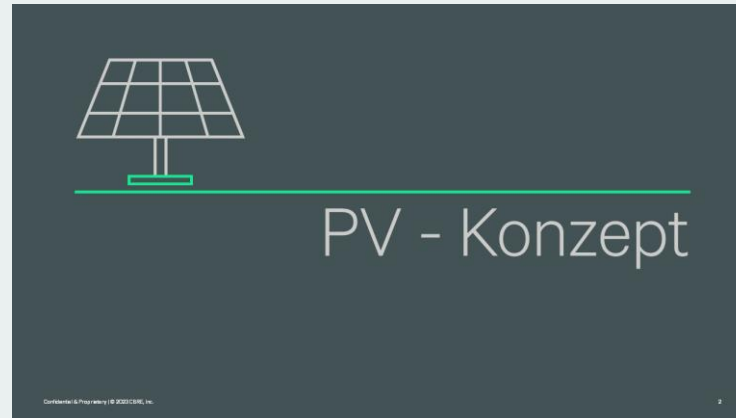
- Beratung Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität
- Umsetzung mit Partnern
- Wartung 1–2x pro Jahr





# Photovoltaik-Konzepte

- Beratung PV-Anlagenvarianten
- Umsetzung mit Partnern
- Operative Abwicklung im laufenden Betrieb



Variante A:  
Vollausbau der Dachflächen mit Terrassenüberdachung

	PV Aufdach-anlage	PV Terrasse-überdachung
Max. PV Leistung	45 kWp	50+15 kWp
Ertrag	45.000 kWh	65.000 kWh
Gesamt-ertrag	~ 110.000 kWh	
Gesamt-verbrauch	320.000 kWh	



Variante B:  
Fassadenintegrierte PV

	PV-Fassaden-anlage
Max. PV Leistung	33 kWp
Ertrag	21.000 kWh

Variante C:  
Dachflächen mit Teilüberdachung Terrassenüberdachung

	PV Aufdach-anlage	PV Terrasse-überdachung
Max. PV Leistung	45 kWp	15+15 kWp
Ertrag	45.000 kWh	30.000 kWh
Gesamt-ertrag	~ 75.000 kWh	
Gesamt-verbrauch	320.000 kWh	



# Förderungsmanagement

- Berücksichtigung bei förderfähigen Projekten
- Überblick mögliche Bundesförderungen
- Antragstellung oder Unterstützung bei Antrag

FÖRDERUNGEN

## LED im Innenbereich

Anschlussleistung mind. 0,5 kW und weniger als 20 kW

DE-MINIMIS-Förderung

Fördergegenstand	Nicht förderfähig	Einreichung	Höhe
Umstellung von konventionellen Beleuchtungen auf <b>LED-Systeme</b> mit folgenden technische Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effizienz 100 lm/W</li> <li>- Farbwiedergabe CRI 80</li> <li>- Lebensdauer 50.000 h L80 B50</li> </ul> Installation von <b>Lichtsteuerungssystemen</b> (z.B. bewegungsaktivierte/ tageslichtabhängige Steuerung) inkl. Montagerrelevante Kabel und Leitungen, Rohr- und Tragsysteme, Schalt- und Stockgeräte, automatisierte Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tausch von konventionellen Leuchtmitteln (Glühlampen, Leuchtstoffröhren etc.) gegen LED-Leuchtmittel</li> <li>- Werbebeleuchtungen</li> <li>- Außenbeleuchtungen</li> <li>- LED-Stripes ohne Profil</li> <li>- Austausch oder Modernisierung von bereits bestehenden LED-Leuchtsystemen</li> <li>- Einbau von gebrauchten LED-Leuchten</li> </ul>	Nach Umsetzung der Maßnahme Rechnungsdatum der Schlussrechnung nicht mehr als 6 Monate alt Schlussrechnung mit Einzelpositionen Antragstellung inkl. aller Endabrechnungsunterlagen ausschließlich online	500 Euro/kW Anschlussleistung Bei gleichzeitiger Umsetzung einer Lichtsteuerung: Bonus von 100 Euro/kW Anschlussleistung max. 30% der Investitionskosten

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

ESG THEMEN

## Grobkosten inkl. Förderungen

### E-Parkplätze

kW	Grobkosten exkl. Planung	
	kW	Kosten pro Ladepunkt
11 - 22	2.000 - 3.000 €	
150	20.000 - 25.000 €	
300	25.000 - 30.000 €	

### Förderungen

**Private E-Ladeinfrastruktur**  
Die private Ladeinfrastruktur ist weiterhin mit einem gemeinsamen Antrag zusammen mit einem privaten E-Fahrzeugkauf und auch unabhängig vom Fahrzeugkauf als reine E-Ladeinfrastruktur-Förderung förderbar.

- **Wallbox (Heimladestation) oder intelligentes 3-phases Ladekabel in einem Ein- oder Zweifamilienhaus**  
Bis maximal 500 Euro BMM pro Wallbox bzw. intelligenten Ladekabel
- **Intelligente kommunikationsfähige Ladestation bei Installation in einem Mehrparteienhaus als Einzelanlage**  
Bis maximal 900 Euro BMM pro kommunikationsfähiger Ladestation
- **Intelligente kommunikationsfähige Ladestation mit Lastmanagement bei Installation in einem Mehrparteienhaus als Teil einer Gemeinschaftsanlage**  
Bis maximal 1.800 Euro BMM pro kommunikationsfähiger Ladestation als Teil einer Gemeinschaftsanlage

Quelle: Faktenblatt zur E-Mobilitätsinfrastruktur - Stand: 23.03.2022

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc. 31

# Es ist Zeit zu handeln. Kontaktieren Sie uns jetzt.

[Nadja.Proewer@cbre.com](mailto:Nadja.Proewer@cbre.com)  
[Christoph.Ossberger@cbre.com](mailto:Christoph.Ossberger@cbre.com)

## CBRE GmbH

Am Belvedere 10  
1100 Wien  
T +43 1 533 40 80  
[cbrevienna@cbre.com](mailto:cbrevienna@cbre.com)  
[cbre.at](http://cbre.at)  
LinkedIn: CBRE Austria

© 2023 CBRE. Die vorstehenden Informationen sind allgemeiner Art und dienen nur der Erstinformation. Die Zusammenstellung der Informationen erfolgte mit der gebotenen Sorgfalt. Gleichwohl übernehmt CBRE GmbH keinerlei Haftung, aus welchem Rechtsgrund auch immer, für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der übermittelten Informationen. CBRE gehört das Recht am geistigen Eigentum an den vorstehenden Inhalten. Ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung von CBRE ist jede Verwendung der Inhalte, die den Bestimmungen des österreichischen Urheberrechtsgesetzes widerspricht – insbesondere die weitergehende Nutzung wie beispielsweise die Veröffentlichung, Vervielfältigung und jede Form von gewerblicher Nutzung sowie die (auch in Teilen oder in überarbeiteter Form) Weitergabe an Dritte – untersagt.