



**14. Green & Blue
Building Conference**
Wien, 08. November 2023

**ESG-Datenmanagement über den gesamten Gebäude-
Lebenszyklus**

Britta Kogler, TÜV SÜD

ESG-Umfrage

Risiken für nicht-ESG-konforme Immobilienbestände

29.09.2022

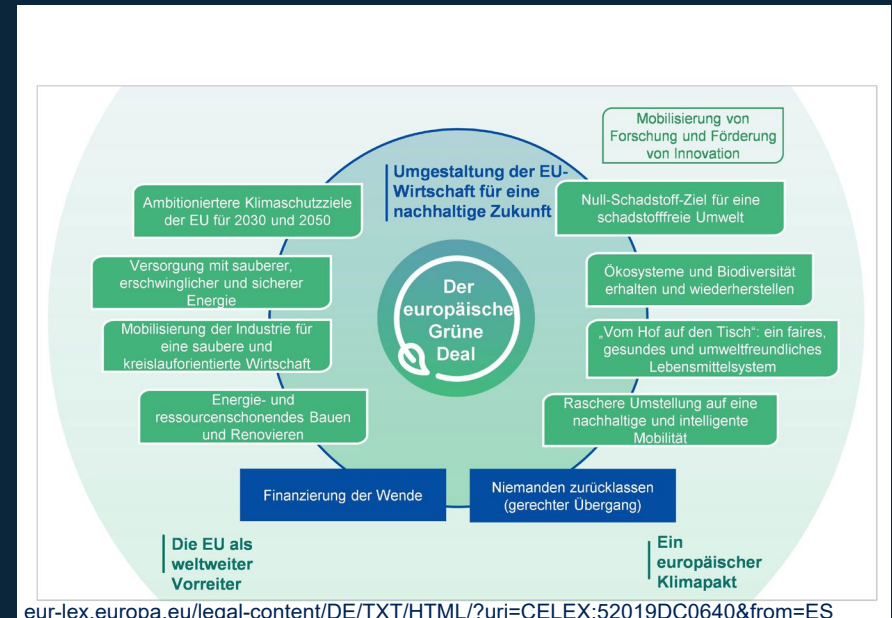
Für die deutsche Immobilienwirtschaft steht das Thema ESG ganz oben auf der Agenda: Es besitzt für die befragten Unternehmen eine hohe bis höchste Relevanz – sowohl für eigene Portfolios als auch für den gemanagten Gebäudebestand für Dritte. Die Risiken, die mit einem Nichterfüllen der ESG-Kriterien einhergehen, werden von der Branche ebenfalls deutlich gesehen: Die befragten Immobilienunternehmen befürchten „Stranded Assets“ (67 Prozent), fernbleibende Investoren (66 Prozent) und steigende Finanzierungskosten (61 Prozent). Demgegenüber werden klare Vorteile in geringeren Energiekosten (77 Prozent) und attraktiveren Assets für Investoren (68 Prozent) gesehen. Dies sind einige der wesentlichen Ergebnisse einer aktuellen

[Risiken für nicht-ESG-konforme Immobilienbestände - Facility Management - Fachzeitschrift & Fachmagazin \(facility-management.de\)](#)

Enorme Auswirkungen von ESG auf Immobilieninvestoren

Regulatoren, Investoren sowie die Gesellschaft fordern es: Nachhaltigkeit ist entlang aller Sektoren unumgänglich. Das Thema ESG (Environmental, Social und Governance) ist omnipräsent. Nachhaltigem Bauen kommt eine Schlüsselrolle im Kampf gegen den Klimawandel zu. Der Immobiliensektor ist mit mehr als einem Drittel für den weltweiten Energiekonsum verantwortlich. Nahezu 40 % der globalen Treibhausgasemissionen werden durch die Immobilienbranche verursacht. Sämtliche Immobilienakteure müssen sich für künftiges Wachstum der Herausforderung stellen.

[Enorme Auswirkungen von ESG auf Immobilieninvestoren - Immobilienblog Hochschule Luzern \(hslu.ch\)](#)



eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TEXT/HTML/?uri=CELEX:52019DC0640&from=ES

HERAUSFORDERUNG NACHHALTIGKEIT



Datenverfügbarkeit

Strukturierung der Prozesse



Lieferantenmanagement

Identifizierung von fehlenden Daten und Informationen



Verschiedene gesetzliche Rahmenbedingungen

UNTERNEHMENSEBENE IM DETAIL



NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Liste der Indikatoren:

Für alle Anlagen und Lebenszyklusphasen wurden Indikatoren ermittelt und durch anwendungsspezifische technische Indikatoren auf dem neuesten Stand der Technik ergänzt.

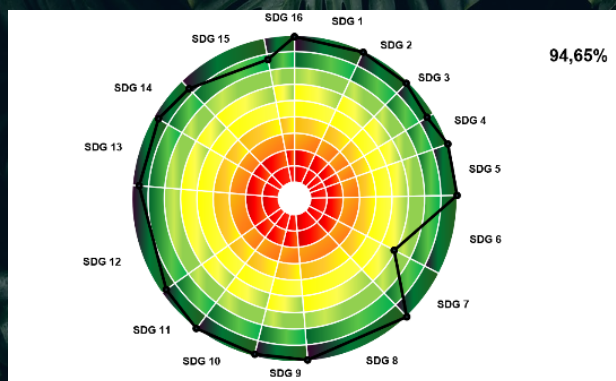
Arbeitsunterlagen:

Die Benchmarks werden auf der Grundlage von wissenschaftlichen Untersuchungen und Expertenbefragungen analysiert und definiert: Eine Frage pro Indikator, 5 vordefinierte Antworten pro Frage.

Ergebnis:

Spider-Charts für jedes Asset/jede Anwendung für eine bestimmte Lebenszyklusphase zeigen den Nachhaltigkeitsstatus pro SDG und den spezifischen Verbesserungsbedarf.

Social			Construction	Operation	Deconstruction
Description of Indicator	Requirement / derived question(s)	SDG			
Total water discharge by quality and destination	What amount of wastewater is being discharged during construction? Of which quality (grade of contamination) and what destination?	Health (3), Responsible Production (12), Climate Action (13), Life Below Water (14)	✓	✓	✓
Total weight of waste by type and disposal method	What amount of waste is being disposed during construction? What is the disposal method? (Reuse, Recycling, Composting, Recovery, Incineration, Deep well injection, Landfill, On-site storage) (Statistics, contracts)	Health (3), Clean Water (6), Responsible Production (12)	✓		✓
Water performance in the value chain	Does your Supplier Code of Conduct, contracts or programs determine or foster a good water efficiency?	Health (3), Clean Water (6), Decent Work (8), Responsible Production (12)	✓	✓	



- Einfach zu verwendende und verständliche Arbeitsunterlagen
- Basierend auf den SDGs
- Abgestimmt auf die Themen des ESG-Frameworks
- Scoring und Rating für jede Anlage und Lebenszyklusphase

VERSCHIEDENE EBENEN LIEFERANTEN UND PRODUKTE

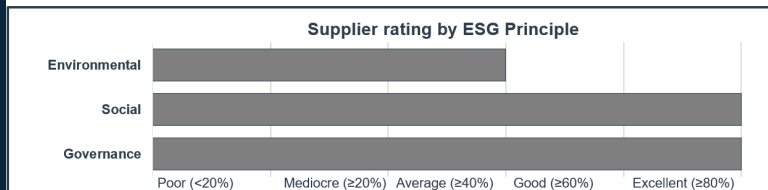
SUPPLIER SUSTAINABILITY QUALIFICATION

- ESG-FRAGEBOGEN
- BENCHMARKING BEI ANALYSE VON PRODUKTEN

Please provide the officially reported GHG emissions of your supply chain (at local or parent company level):		Reporting year:		<input checked="" type="checkbox"/>
		Total Scope 3 GHG emissions in metric tons of CO2e:		<input type="checkbox"/>
		No officially monitored/reported		<input type="checkbox"/>

PRINCIPLE	CRITERIA	Score in Topic	Score in ESG principle	Maximum Score	%age of maximum score	Supplier rating in ESG principle
Environmental	Environmental Actions	5	21	49,8	41%	Average
	Sustainable Actions	15				
Social	Health, Safety & Human Rights	34	34	34,45	100%	Excellent
Governance	General	6	13	12,8	100%	Excellent
	Ethics	7				

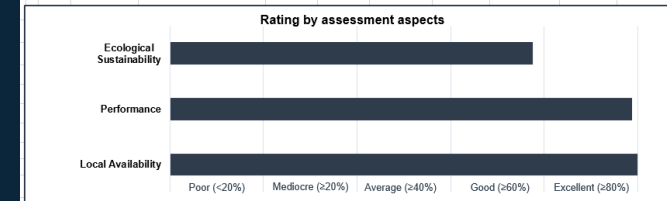
Overall Score (%)	Supplier Rating (explanation below)
70%	Good



PRODUCT SUSTAINABILITY QUALIFICATION

Environmental Product Declaration (ISO14025 & EN15804)		Do you already have a third-party verified EPD for this product?	No	No, but we have an LCA and/or an EPD for the same product in a different production site			Yes	
			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Energy Resources		Provide %age amount of renewable energy* resources used in manufacture. (*Solar, Wind, hydro, biogas, etc.)	0%	1-5%	6-10%	11 - 20%	21 - 30%	More than 30%
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ASSESSMENT ASPECTS	TOPICS	Points	Weight	Score in Topic	Maximum Score	Score per assessment aspect	%age	Rating
Ecological Sustainability	Labels	4,00	3,3	13,2	169	131	78%	Good
	EPDs	3,00	3,8	11,4				
	Energy Resources	3,50	0,6	2,1				
	Energy consumption	2,00	2,8	5,6				
	Water Resources	5,00	1,4	7,0				
	Water consumption	5,00	2,8	14,0				
	Product Carbon Footprint	5,00	1,7	8,5				
	By-products	5,00	2,8	14,0				
	Recycling	5,00	2,8	14,0				
	Reuse	5,00	2,8	14,0				
	Bio Based Material	5,00	2,8	14,0				
	Innovation Initiatives	1,00	0,6	0,6				
	Toxicity / Hazardous Mat.	3,50	2,8	9,8				
Packaging	1,00	2,8	2,8					
Performance	Maintenance	4,3	0,6	2,6	32	31	99%	Excellent
	Replacement Interval	5,0	0,6	3,0				
	Waste	5,0	2,8	14,0				
	Certifications	5,0	1,7	8,5				
Local Availability	Manufacturing and Material Location	5,0	1,2	6,0	6	6	100%	Excellent
OVERALL SCORE AND RATING					207	168	81%	Excellent



BEISPIEL TIMELINE FÜR EIN ESG-FRAMEWORK

PLANUNGS- PHASE

2024

- ESG-ASPEKTE ENTWICKELT
- BENCHMARKS UND DUE-DILIGENCE-WERTE ENTWICKELT
- ESG-ASPEKTE IN DEN PLAN INTEGRIERT
- ESG-THEMEN INTEGRIERT IN PERSPEKTIVEN

BAU-PHASE

2025

- ESG-METRIKEN UND -STANDARDS WERDEN IN DIE BAUPLÄNE INTEGRIERT
- ESG-THEMEN, DIE VOR DER BETRIEBSPHASE BEANTWORTET WERDEN KÖNNEN, WERDEN BEACHTET

BETRIEBSPHASE (ESG- ANPASSUNG MÖGLICH)

2027

- ESG-METRIKEN UND -STANDARDS WERDEN IN BAU UND BETRIEB INTEGRIERT
- WÄHREND DES BETRIEBS KANN DIE LÜCKE DER ESG-INFORMATIONEN GESCHLOSSEN WERDEN

BETRIEBSPHASE

2030

- REGELMÄSSIGE ESG-BEOBACHTUNG UND KONTROLLE DER KPI'S

END OF LIFE

ZUKUNFT

- RECYCLING
- CIRCULAR ECONOMY
- UMWELTEIN-FLÜSSE MINIMIEREN

ESG-FRAMEWORK



PIONIER - Sie können der Pionier mit einem ganzheitlichen Framework für Immobilien sein.

ROLLENMODELL - Auf der Grundlage der SDGs der Vereinten Nationen ermöglicht der ESG-Rahmen das Management und die Verbesserung der Nachhaltigkeit sowie eine erhebliche Risikominderung.

ZUKUNFTSFÄHIGKEIT - Bereiten Sie sich schon heute auf die Nachhaltigkeitsanforderungen von morgen vor.

ÜBERTRAGBAR - Beginnen Sie mit den Immobilien und verwenden Sie ihn in Zukunft für andere Vermögenswerte.

TRANSPARENT - Abgestimmt auf die entsprechende nationale und internationale Gesetzgebung.

VERSTEHEN - Wie wichtig sind ökologische, soziale und Governance-Aspekte aus Sicht der Stakeholder?

MAßNAHMEN - Mit welchem Indikator können wir unsere Nachhaltigkeits-Performance messen?

QUANTIFIZIEREN - Wo stehen wir in unserer Vergleichsgruppe der Immobilienunternehmen?

ANALYSIEREN - Wo liegen unsere ESG-Risiken - heute und in Zukunft?

VERMINDERN - Welche Maßnahmen sollten wir ergreifen, um unsere ESG-Risiken zu mindern?

VORTEILE

ESG-FRAMEWORK

FINANZEN & INVESTOREN

- Erhöht die Glaubwürdigkeit des Unternehmens gegenüber den Investoren.
- Die Messung und Quantifizierung von ESG-Aspekten ermöglicht es den Unternehmen, ihre Auswirkungen zu verstehen und eine strategischere Ressourcenallokation vorzunehmen.

REPUTATION

- Die Einführung eines ESG-Frameworks kann die Stakeholder-Zufriedenheit verbessern.
- Nachhaltigkeit als Kernbotschaft wirkt sich positiv auf das Image aus.

VERORDNUNG

- Das ESG-Framework ermöglicht es einem Unternehmen, die globalen ESG-Vorschriften und -Standards einzuhalten.
- Das ESG-Framework kann mit nationalen und internationalen Gesetzen und Standards in Einklang gebracht werden.

MITARBEITER-BINDUNG

- Ein Unternehmen muss einen glaubwürdigen und ganzheitlichen ESG-Ansatz verfolgen, um in Zukunft ein bevorzugter Arbeitgeber zu sein.

MANAGEMENT-SYSTEM

- Ein Managementsystem hilft bei der Kontrolle der Nachhaltigkeit nicht nur zu Beginn der Sustainability-Journey, sondern auch während des gesamten Lebenszyklus, um Investoren und Mitarbeiter zu halten.

Anforderungen

EU-Taxonomie
CSRD
Lieferkettensorgfalts-
pflichtengesetz...



Herausforderungen

Verständnis,
Adressierung,
Handlungsbedarf,
Erfüllung



Analyse und Strategie

Mögliche Steigerung der
Effizienz
Visionen und Strategien



Umsetzung

Transparenz,
Orientierung,
Handlungsmöglich-
keiten, Reaktions-
fähigkeit



Transparenz

Kundenbindung und
Erfüllung von
Anforderungen als
Lieferant



Vielen Dank

Gehen Sie mit TÜV SÜD der Zukunft entgegen.

TÜV SÜD Landesgesellschaft Österreich GmbH

Franz-Grill-Straße 1

Arsenal, Objekt 207

1030 Wien

Tel.: +43 (0) 5 0528

Mail: info.at@tuvsud.com

www.tuvsud.com/at

