

## ESG - FAQ



nxbrating by vipnetzwerk.com

4.2.1. 2023

1

ESG-FAQ

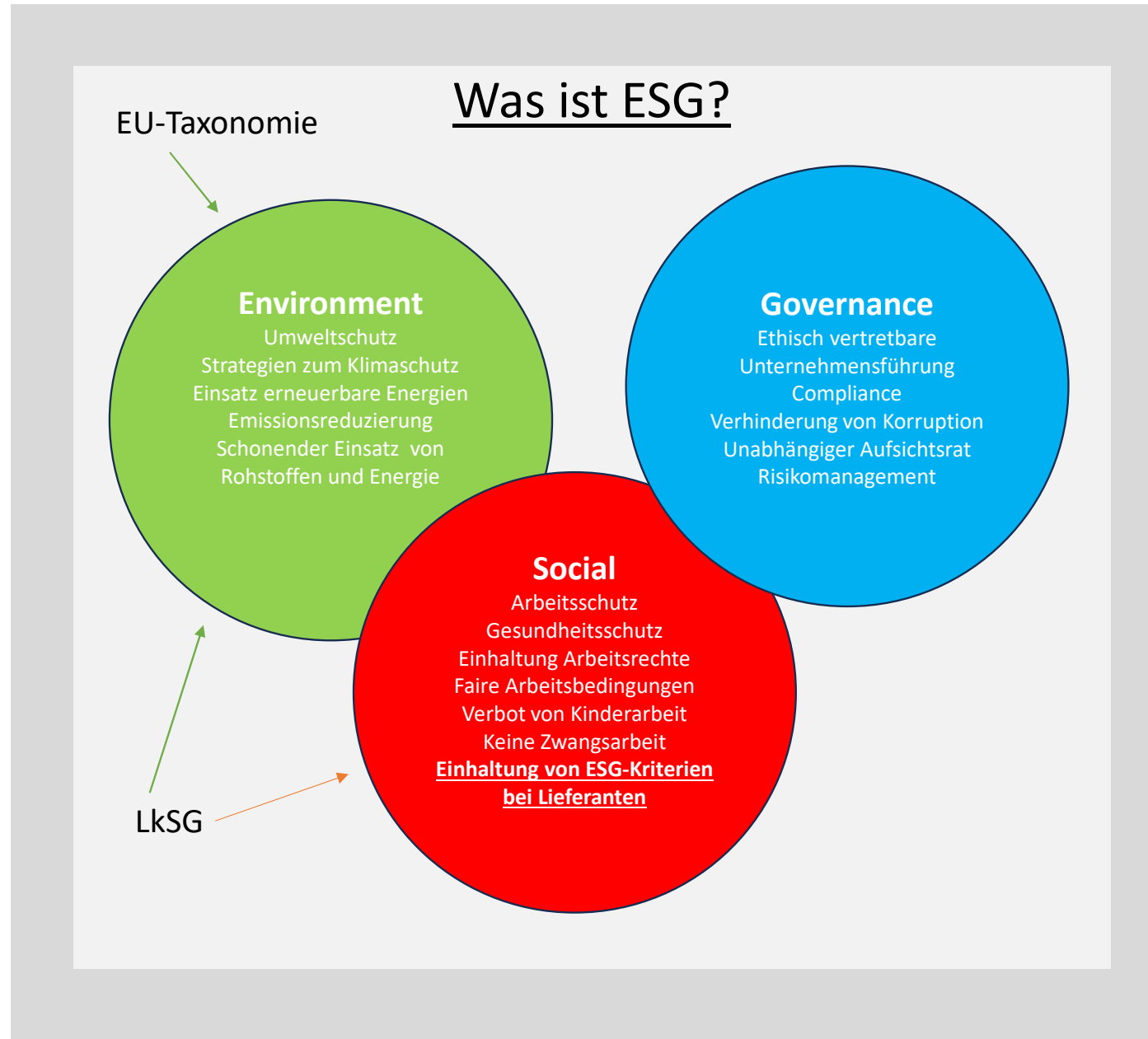
Udo Feucht

**vipnetzwerk.com**

**Real Estate Network**  
Das Immobiliennetzwerk Deutschlands

**nxbRATING**  
Nachhaltigkeits-Index der Bauwirtschaft

## ESG - FAQ



## ESG - FAQ



nxbrating by vipnetzwerk.com

4.2.1. 2023

3

## Was ist ESG?

## ESG Data

ab 01.10.2021 bzw. 01.01.2022  
als EU-Verordnung in Kraft getreten

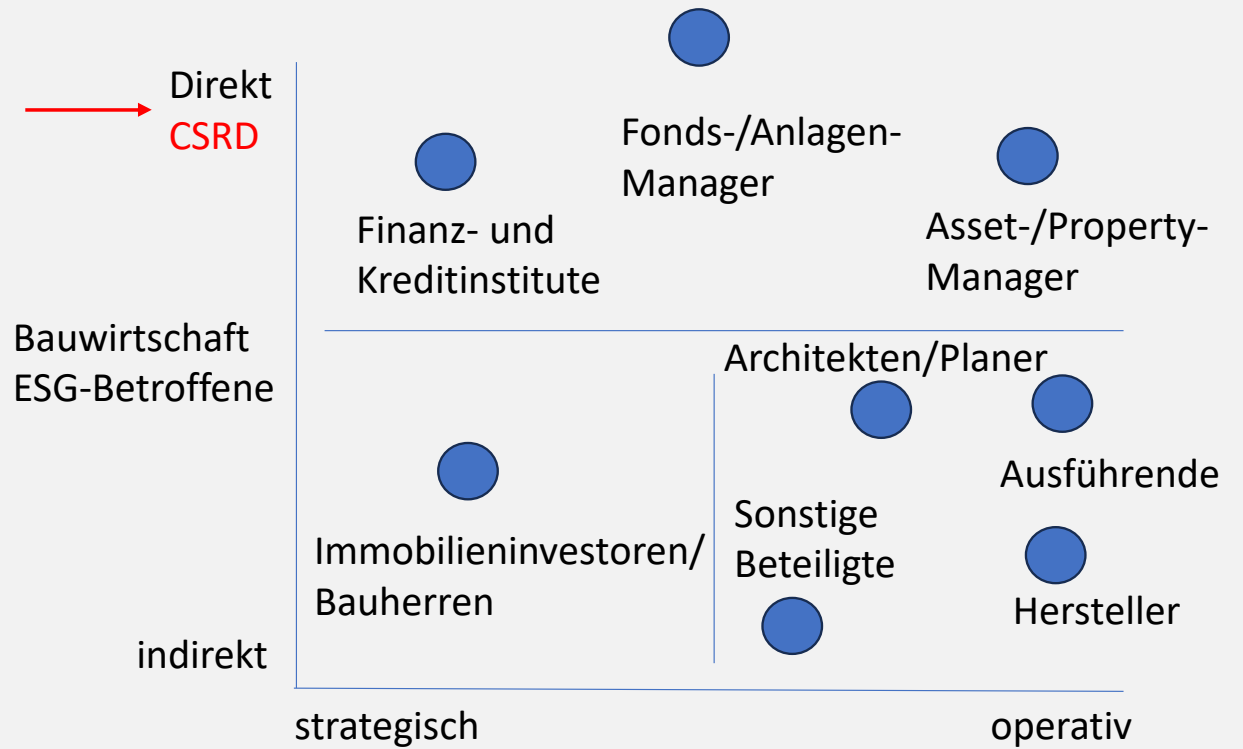
**Dabei geht es primär um den Nachweis nachhaltigen Handelns juristischer Personen**

## ESG - FAQ



## Bin ich von ESG betroffen?

### Branchenorientierte Bedingungen – Bauwirtschaft



## ESG - FAQ



## Bin ich von ESG betroffen?

1. Finanzieren Sie Immobilien über FK?
2. Beteiligen Sie sich an der Realisierung von Immobilienprojekten?
  - Investor (Bauherr)
  - Architekt/Planer
  - GU, GÜ
  - Hersteller von Bauprodukten
  - Fachhandel
  - Handwerker
  - Sonstige Beteiligte
3. Realisieren Sie Projekte nach ESG-Kriterien oder beteiligen Sie sich an solchen?
4. Gehören Sie zum Lieferantennetzwerk eines ESG-geprüften Unternehmens?
5. Verkaufen Sie Immobilien an Kapitalanleger oder andere Zielgruppen?

## ESG - FAQ



nxbrating by vipnetzwerk.com

4.2.1. 2023

## Was bedeutet, eine Immobilie nach ESG-Kriterien zu realisieren?

Die **Sustainable Finance Disclosure Regulation –SFDR**  
(Offenlegungsverordnung für nachhaltige Finanzen)

Von der EU **im März 2021 eingeführt**. Im Januar **2023 verschärft**.  
Klassifizierung von Fonds in drei verschiedene Kategorie

Lt. dieser Offenlegungsverordnung müssen in **Verkaufsprospekten, Jahresberichten** und auf den **Homepages** der KVGEn **Angaben zur Nachhaltigkeit** von Investitionsprodukten gemacht werden, u.a. auch bei Immobilienanlagen.

**Artikel 6-Fonds:** Weisen keine speziellen ESG -Eigenschaften auf. (z.B. Investitionen im Tabakbereich, in fossile Energieträger, ...). Fonds müssen klar als nicht nachhaltig gekennzeichnet werden, damit sie angeboten werden dürfen.

**Artikel 8-Fonds:** Einige Eigenschaften von ESG treten auf.

**Artikel 9-Fonds:** Mit gezielt nachhaltigen Produkten, welche im ESG-Bereich außerordentlich gut abschneiden.

## ESG - FAQ



nxb rating by vipnetzwerk.com

4.2.1. 2023

7

## Was bedeutet, eine Immobilie nach ESG-Kriterien zu realisieren?

Analyse und Bewertung einer Immobilie nach ESG

### Umweltaspekte:

- Energieeffizienz:** Gibt es Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen?
- Ressourcenverbrauch:** Wird Wasser effizient genutzt? Gibt es Maßnahmen zur Müllreduzierung und Abfallwirtschaft?
- Nachhaltige Materialien:** Werden nachhaltige Baumaterialien verwendet? Wurden bei der Konstruktion umweltfreundliche Praktiken angewandt?
- Umweltauswirkungen:** Welche Auswirkungen hat die Immobilie auf die umliegende Umwelt, z. B. auf die Biodiversität oder Luftqualität?

### Soziale Aspekte:

- Gemeinschaftsbezieh.:** Wie steht die Immobilie in Beziehung zur umliegenden Gemeinschaft? Werden lokale Bedürfnisse und Anliegen berücksichtigt?
- Arbeitsbedingungen:** Welche Arbeitsbedingungen gibt es für diejenigen, die in/an der Immobilie arbeiten, z. B. Angestellte, Dienstleister oder Handwerker?
- Zugänglichkeit:** Ist die Immobilie barrierefrei und für alle Menschen zugänglich? Werden soziale Gleichheit und Inklusion gefördert?

### Governance-Aspekte:

- Managementpraktiken:** Wie wird die Immobilie verwaltet und betrieben? Gibt es klare Verantwortlichkeiten und nachhaltige Managementstrategien? Werden Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Immobilie transparent kommuniziert?
- Transparenz:** Gibt es Mechanismen, um sicherzustellen, dass die Immobilie den relevanten Nachhaltigkeitsstandards entspricht und die vereinbarten Ziele erreicht?

## ESG - FAQ



## Was bedeutet, eine Immobilie nach ESG-Kriterien zu realisieren?

### Zertifizierung und ESG-Bewertung

- **Immobilienzertifizierung** = spezifische Kriterien und Bewertungsmethoden für die Nachhaltigkeitsleistung von **Gebäuden oder Produkten**
  - (1) LEED (Leadership in Energy and Environmental Design),
  - (2) (Building Research Establishment Environmental Assessment Method),
  - (3) DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)
- **ESG-Bewertung** = verfolgt breiteren Ansatz, der die **Nachhaltigkeitsaspekte von Unternehmen und Investitionen** insgesamt abdeckt. **Immobilienzertifizierungen können als Teil** einer umfassenderen **ESG-Bewertung** betrachtet werden.

Die **ESG-Bewertung** liefert potenziellen Investoren, Mietern und anderen Interessengruppen **Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Immobilie sowie der handelnden Personen.**

Eine **positive ESG-Bewertung** fördert die **langfristige Wertsteigerung** einer Immobilie und trägt dazu bei, **Risiken** im Zusammenhang mit Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungs-Faktoren zu **minimieren.**



## ESG - FAQ

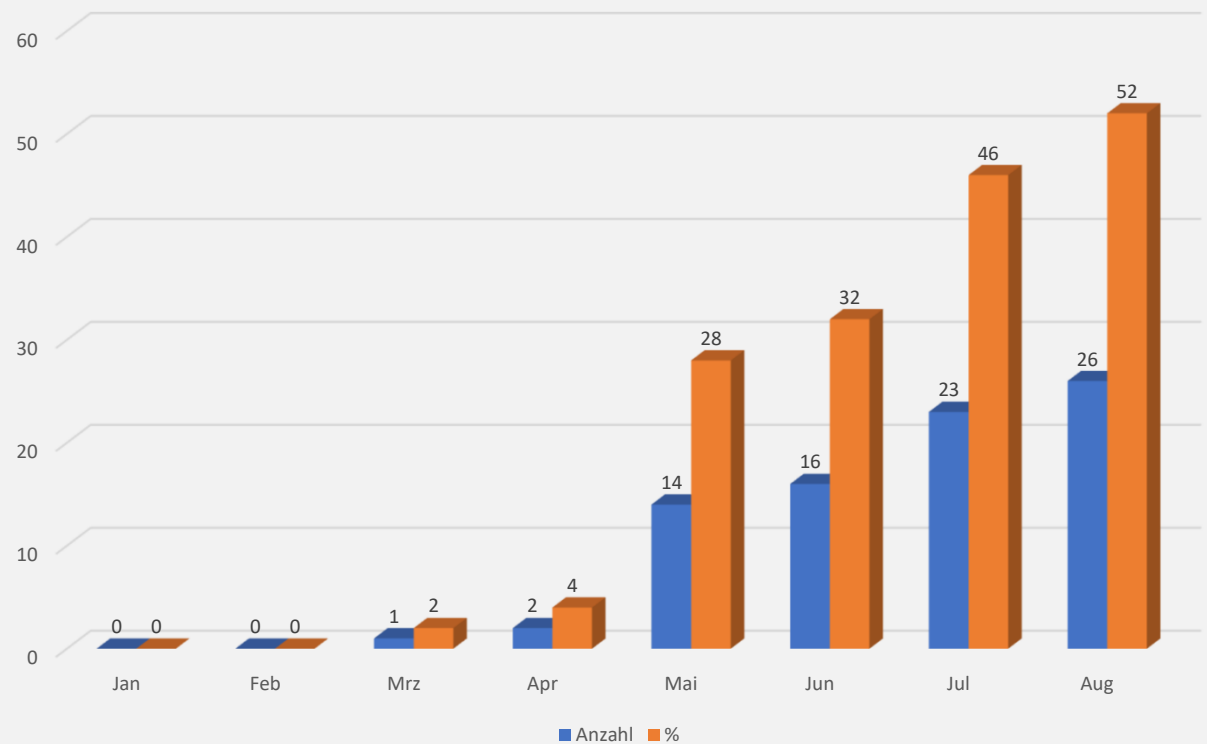


nxbrating by vipnetzwerk.com

4.2.1. 2023

## Was bedeutet, eine Immobilie nach ESG-Kriterien zu realisieren?

Immobilien-ESG-Bewertung



## Schwerpunkte des ESG-Ratings:

- Umwelt und Klima
- Energie (Strom, Wärme, Kälte)
- Mitarbeiter - Kunden/Nutzer
- Verantwortungsvolles Handeln
- Unternehmenswerte/-ethik
- Organisation
- Transparenz
- Risikomanagement

## Basis der Kriterien:

- EU-Taxonomie VO (EU) 2020/852
- EU-Delegierte VO (EU) 2021/2139,
- Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz
- Corporate Social Responsibility Directive / CSRD,
- ESG-Handhabung BaFin
- Deutscher Nachhaltigkeitskodex
- ISO 26000 Leitfaden zum verantwortungsvollen Handeln von Organisationen
- Global Reporting Initiative (GRI)
- Sustainability Accounting Standard Board (SASB)
- Taskforce on Climate related Financial Disclosures (TCFD)
- UN Principles for Responsible Investment (PRI)

## Schritt 2:

- Fordern Sie Ihren Fragenbogen zum ESG-Prüfverfahren an.
- Dabei ist zu unterscheiden, ob Sie ein Unternehmens- oder Immobilien-Prüfverfahren wünschen.



### ESG-Prüfverfahren für Unternehmen

Verfahren	Preise
Unternehmens-Rating	6.350,00 €
Aktualisierung-Rating	1.500,00 €

#### Direkt betroffen sind

Unternehmen, die mindestens zwei von drei Kriterien erfüllen = gemäß CSRD! Diese sind:

- Mehr als 250 Beschäftigte
- Mehr als 20 Mio. € Bilanzsumme
- Mehr als 40 Mio. € Nettoumsatz

Darüber hinaus sind Kapitalverwaltungsgesellschaften, Finanz- und Kreditinstitute direkt von ESG betroffen.

#### Indirekt betroffen sind

- **strategisch (in der Bauwirtschaft)**  
Immobilieninvestoren (= Projektentwickler, Bauträger), die ihre Immobilien über FK finanzieren.
- **operativ (in der Baubranche)**  
Architekten, Fachplaner, GU, GÜ, Hersteller von Bauprodukten, Handwerker, ...



### ESG-Prüfverfahren für Immobilien

Verfahren	Preise
Immobilien-Rating	4.900,00 €
Aktualisierung-Rating	1.500,00 €

**Ein ESG-Prüfverfahren für Immobilien ist dann erforderlich, wenn Immobilie z.B. an Kapitalverwaltungsgesellschaften verkauft werden.**

Lt. der Offenlegungsverordnung (SFDR) müssen in **Verkaufsprospekten, Jahresberichten** und auf den **Homepages** der KVGGen **Angaben zur Nachhaltigkeit** von Investitionsprodukten gemacht werden, u.a. auch bei Immobilienanlagen.

- **Artikel 8-Fonds:** Einige Eigenschaften von ESG treten auf.
- **Artikel 9-Fonds:** Mit gezielt nachhaltigen Produkten, welche im ESG-Bereich außerordentlich gut abschneiden.

**Darüber hinaus** liefert ein ESG-Immobilien-Prüfverfahren potenziellen Investoren, Mietern und anderen Interessengruppen **Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Immobilie sowie der handelnden Personen.**

## Schritt 5 :

Mit abgeschlossenem Prüfverfahren, erhalten Sie

das jeweilige Prüfsiegel für Image- und Bekanntheitskampagnen: Internetauftritt, Briefpapier, Messen, ...

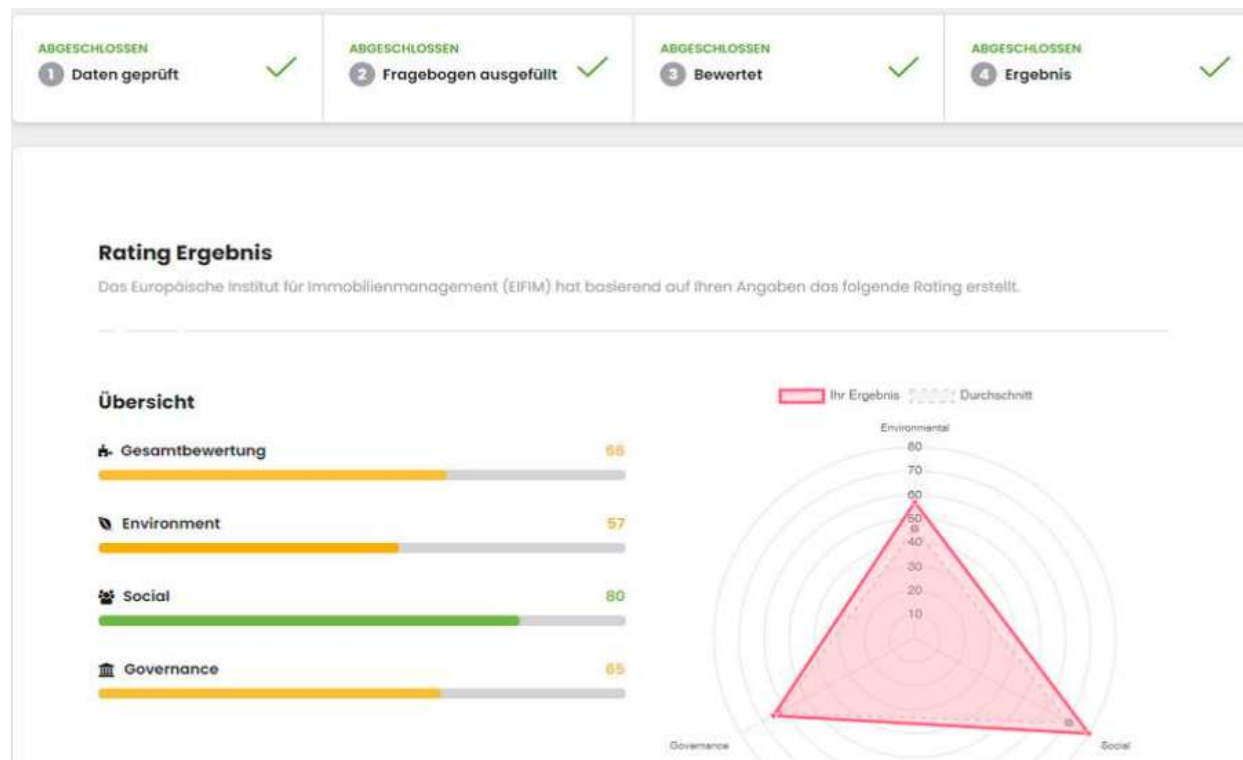


das Prüfzertifikat als dokumentiertes Aushängeschild



das ESG-Reporting :

## Erreichungsgrad als Diagramm



## und ESG-Berichterstattung gem. CSRD



Der ESG-Prüfbericht für Unternehmens- und Immobilien-ESG-Prüfverfahren ist sehr ausführlich dargestellt und nimmt Bezug auf die einzelnen zu prüfenden Kriterien, gemäß CSRD.

Alle Preise im Überblick

<b>Leistung</b>	<b>Honorar</b>
Unternehmens-Rating	6.350,00 €
Immobilien-Rating	4.900,00 €
Aktualisierung	1.500,00 €

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite:

Udo Feucht

Mobil: +49 173 6555 129

Tel.: +49 6436 602 84-12

Mail: [ufeucht@nxbrating.de](mailto:ufeucht@nxbrating.de)



## ESG - FAQ



nxbrating by vipnetzwerk.com

4.2.1. 2023

17

Für weitere Informationen:

[www.nxbrating.de](http://www.nxbrating.de)

nxb

Nachhaltigkeits-Index der Bauwirtschaft