

Grüne Immobiliendeals – Identifizierung entscheidender Investitionskriterien für die Auswahl von Wohnprojektentwicklungen in Wien:

eine Analyse basierend auf den E- Kriterien der ESG-Due-Diligence-Checkliste der RICS

Masterarbeit Magdalena Veselcic

**DIE PRAXIS
STUDIEREN.**

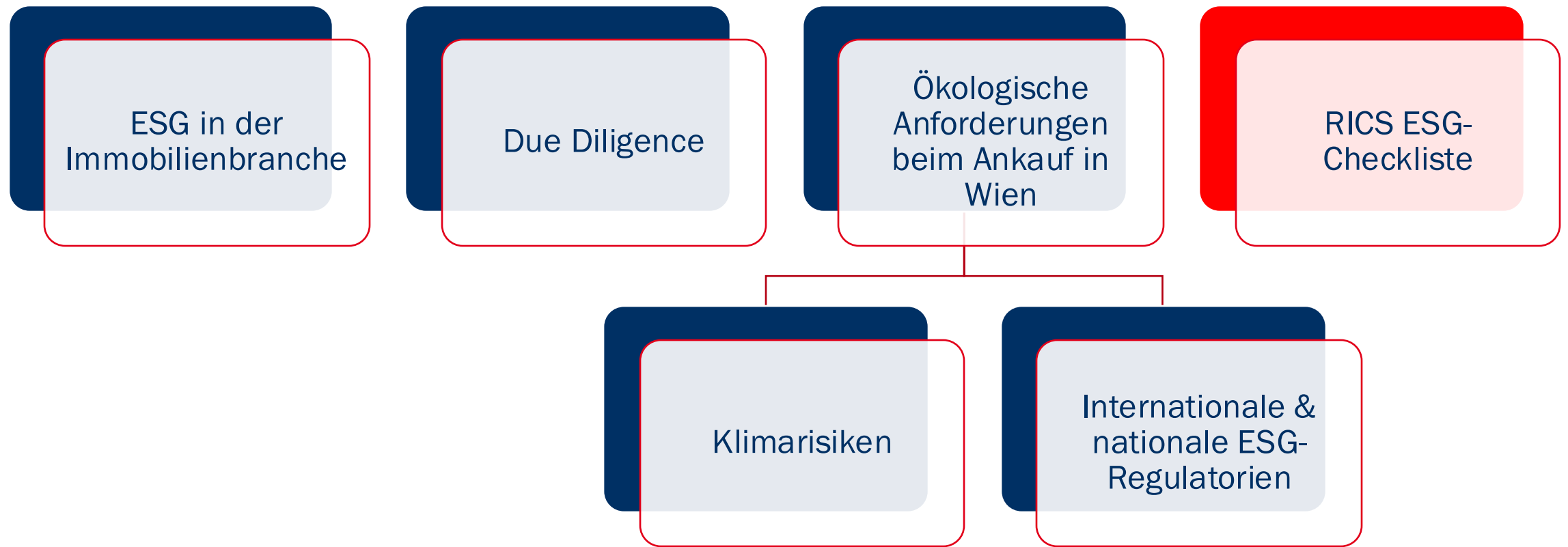
Fachhochschule für
Management & Kommunikation



Forchungsfrage

"Welche E-Kriterien der ESG-Due- Diligence-Checkliste der RICS sind für die Auswahl von Wohnprojektentwicklungen in Wien für Investor*innen besonders relevant, um ein passendes Investitionsobjekt identifizieren zu können?"

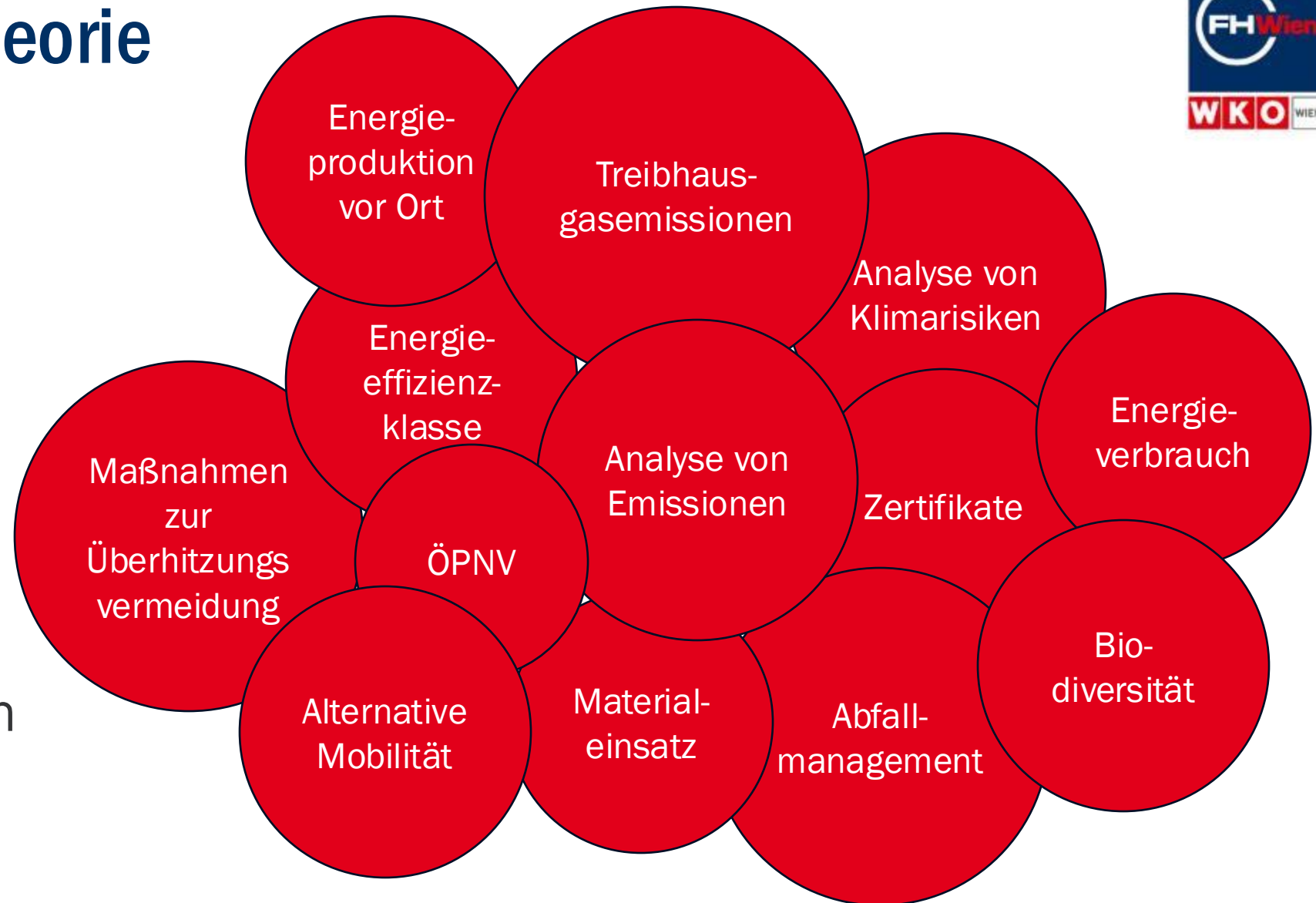
1. Literaturrecherche



Ergebnisse Theorie

→ 13 relevante
E-Kriterien für
Wien
identifiziert

→ Empirischer
Fokus:
Priorisierung/An-
wendung



2. Expert*innen-Interviews

- Leitfadengestützte Expert*innen-Interviews
- 5 Expert*innen aus der Immobilienbranche
 - Finanzierung
 - Projektentwicklung
 - Architektur
 - Asset Management
 - Nachhaltigkeitsgesellschaft
- Qualitative Inhaltsanalyse nach Kuckartz

Ziele:

- Einschätzung der Thematik
- Priorisierung der E-Kriterien der RICS durch paarweise Vergleiche

3. Analytic Hierarchy Process (AHP)

- ➔ Priorisierung E-Kriterien möglich
- ➔ Konsistenzprüfung: eingeschränkte Aussagekraft
- ➔ Antworten Expert*innen nicht konsistent
- ➔ Keine ähnlichen Expert*innen-Einschätzungen
- ➔ Hohe Streuung

Rang	E-Kriterium	Wert
1	Energieverbrauch	18%
2	ÖPNV	12%
3	Energieproduktion vor Ort	11%
4	Treibhausgasemissionen	10%
5	Analyse von Klimarisiken	10%
6	Maßnahmen zur Überhitzungsvermeidung	10%
7	Energieeffizienzklasse	7%
8	Biodiversität	6%
9	Abfallmanagement	4%
10	Zertifikate	4%
11	Materialeinsatz	4%
12	Alternative Mobilität	3%
13	Analyse von Emissionen	2%

4. Modellentwicklung

Ziel:

- ➔ Bewertung der ökologischen Nachhaltigkeit von Wohnprojektentwicklungen in Wien beim Ankauf
- ➔ Vergleichbarkeit unterschiedlicher Projektentwicklungen möglich

Aufbau:

- Scoring-Modell
- 1 (Mindeststandard) - 5 Punkte (Best Practice)
- Orientierung der Punkteskala an internationalen Benchmarks
- Gewichtung basierend auf AHP-Ergebnissen
- Endbewertung = Summe gewichteter Punktwerte

E-Kriterium	Bewertungsinhalt	Punkteskala	Gewichtung
Energieverbrauch	PEB	1-5	18%
ÖPNV	Entfernung/Frequenz	1-5	12%
Energieproduktion vor Ort	Deckungsanteil PEB	1-5	11%
Treibhausgasemissionen	WLC-Analyse in kg CO ₂ e/m ²	1-5	10%
Analyse von Klimarisiken	Stadtklimakarte	1-5	10%
Maßnahmen zur Überhitzungsvermeidung	Maßnahmen vorhanden?	1-5	10%
Energieeffizienzklasse	fGEE	1-5	7%
Biodiversität	Grünflächen/Bepflanzung	1-5	6%
Abfallmanagement	Rückbaukonzept	1-5	4%
Zertifikate	Art/Grad Zertifizierung	1-5	4%
Materialeinsatz	Materialwahl	1-5	4%
Alternative Mobilität	Elektromobilität/Fahrrad/Mobility Hubs	1-5	3%
Analyse von Emissionen	Strategische Ausrichtung	1-5	2%

5. Fallstudien

Deck Zehn, BUWOG

- 33 Punkte (ungewichtet)
- 3,13 (gewichtet)



LeopoldQuartier LIVING, UBM

- 38 Punkte (ungewichtet)
- 3,29 (gewichtet)



E-Kriterium	Deck Zehn; BUWOG	LeopoldQuartier; UBM	Gewichtung
Energieverbrauch	2	2	18%
ÖPNV	4	5	12%
Energieproduktion vor Ort	2	5	11%
Treibhausgasemissionen	2	3	10%
Analyse von Klimarisiken	1	1	10%
Maßnahmen zur Überhitzungsvermeidung	3,5	2,5	10%
Energieeffizienzklasse	5	1	7%
Biodiversität	5	4	6%
Abfallmanagement	1,5	3,5	4%
Zertifikate	3	3	4%
Materialeinsatz	1	2	4%
Alternative Mobilität	2	2	3%
Analyse von Emissionen	1	4	2%

Ergebnisse

Scoring-Matrix bietet erste praxisorientierte Lösung

Datenverfügbarkeit

Berücksichtigung von **Interdependenzen** zwischen Kriterien

Weiterentwicklung Punktevergabesystem

Integration von **S- und G-Kriterien** zur ganzheitlichen ESG-Bewertung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

**DIE PRAXIS
STUDIEREN.**

Fachhochschule für
Management & Kommunikation

