



Udo Feucht

PISA

Projects Innovative Sustainable Affordable

Mobil: +49 173 6555 129

Telefon: +49 6436 28567-24

eMail: udo@pisatf.de



NACHDENKZAHLEN



- P** – **Perspektive:** Über den Tellerrand hinaus – hin zu Verantwortung.
- I** – **Integrität:** Werteorientiert handeln.
- S** – **Spuren:** Was wir hinterlassen – materiell wie ideell.
- A** – **Aufbruch:** Mut zum Andersdenken, zum Bessermachen.



NACHDENKZAHLEN

**NachDenkZahlen
wird heute ersetzt!**

Nebenwirkungen können sein:

- schlechte Laune
- depressive Verstimmungen
- spontane Lust auf Kündigung, Auswandern
- exzessiver Schokoladenkonsum

Darum heute keine NachDenkZahlen, sondern:

Drei Eins ESG

verständlich, praxisnah, mit Perspektive und vielen Chancen!



BAUHERRN - HERSTELLER - HANDWERKER
DREI ROLLEN. EIN ZIEL.
ESG

Udo Feucht

PISA

Planet Inspiration Solidarity Agility

Quellenangaben:

- Internet
- PISA-Primär- und Sekundärerhebungen



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Das Investitionspaket

- **631 Mrd. €**
private Zusagen der „Made for Germany“-Initiative

Investitionsgipfel im Kanzleramt mit 61 Wirtschaftsbossen,
21.07.25

Nicht mehr als Absichtserklärungen!

- je nach Konjunktur, politischer Sicherheit und Förderkulisse wird ein Teil investiert, ein Teil verschoben, ein Teil nie umgesetzt.
- Realistischer **Abruf: 40–60 % über 8–10 Jahre**, also grob **250–380 Mrd. €**.



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Das Investitionspaket

- **500 Mrd. € Infrastruktur-Fond aus Sondervermögen**

- Gesetzentwurf existiert mit Kreditermächtigungen und Gesetzesgrundlage
- Verteilung auf 12 Jahre, Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität“
- ~40 Mrd. € pro Jahr.



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Gesamtschätzung Hochbau-Investitions-Volumen:

Öffentlicher Hochbau (Schwerpunkt Staat)

- Öffentliche Bildungs- & Gesundheitsbauten 55 Mrd. €
- Sozialer & öffentlicher Wohnbau 47 Mrd. €
- Sanierung & energetische Modernisierung 40 Mrd. €
- Verwaltungs- & Bürogebäude 8 Mrd. €
- Forschung & Bildungsbau → 8 Mrd. €
- Digitale Infrastrukturgebäude → 8 Mrd. €

Summe 166 Mrd. €



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Gesamtschätzung Hochbau-Investitions-Volumen:

gewerblicher Hochbau

- Industrie- & Gewerbebauten 30 Mrd €
- Verwaltungs- & Bürogebäude 11 Mrd. €
- Forschung & Bildungsbau 8 Mrd. €
- Werdnahe Wohnquartiere 5 Mrd. €

Summe 54 Mrd. €



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

„Angesichts der gewaltigen Investitionsprogramme **rückt ein Thema besonders in den Fokus**: Nachhaltigkeit – und damit der konkrete **Nachweis von ESG-Leistungen** als **Voraussetzung für Auftragsvergabe und Projektzugang**.“

Wer jetzt liefern will, muss mehr bieten als Technik: Nachhaltigkeit, geprüft und dokumentiert, ist der neue Türöffner



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Vanessas Recherche-Team arbeitet derzeit an mehr als 50 anstehenden Projektentwicklungen: Hier ein Teil-Auszug:

Projekt	Nutzung	Geplanter Termin
DataHall Campus (nahe Leipzig)	Rechenzentrum	2027/2028
Deutsche Telekom × NVIDIA – Industrial AI Cloud	AI-Cloud / DC-Infrastruktur	bis 2026
Das Präsidium	Mixed-Use (Wohnen, Büro, Hotel)	2026
Siemensstadt Square – Entrance Campus & HQ	Büro / Campus (Mixed)	2027
Siemensstadt Square – „Location Tower“	Büro	2027
LOVT (ehem. MediaWorks)	Büro (Revitalisierung, Holz-Hybrid)	ab 2026 (Phasen 2026–2029)
Hybrid-Holz-Büro über U-Bahn-Trasse	Büro (Holz-Hybrid)	H2 2027
Fürstenried West – Teilprojekte	Wohnen / Quartier	2027–2028
Freiham (Abschnitte)	Wohnen / Quartier	≈ 2028 (Teilabschnitte)
Börsenplatz-Quartier Eschborn	Büro, Hotel/Boarding, Retail	2027
Hotel „Am Schlossgarten“ (Autograph Collection)	Hotel (5★, Reopening)	2028



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

DAS NEUE SPIEL

ESG ist kein Imagefaktor mehr,
sondern ein Entscheidungskriterium

SFDR zwingt Investoren zum ESG-Nachweis

(Sustainable Finance Disclosure Regulation)
(Offenlegungsverordnung für nachhaltige Finanzen)

Artikel 6, 8, 9

Beispiel: Fonds lehnen Projekte ab,
wenn die ESG-Daten fehlen –
Stranded Assets



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Unterschiede der SFDR-Artikel 6, 7, 8 und 9

Artikel	Stufe	Regelung	Nachhaltigkeitsbezug
Art. 6	Basis	Ob Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt werden	Keine Verpflichtung zur Nachhaltigkeit
Art. 7	Ergänzung	Ob negative Auswirkungen (PAIs) berücksichtigt werden	Nur bei Produkten mit ESG-Bezug relevant
Art. 8	Hellgrün	ESG-Merkmale ohne konkretes Nachhaltigkeitsziel	Teilweise nachhaltig
Art. 9	Dunkelgrün	Konkretes nachhaltiges Anlageziel	Vollständig nachhaltig



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

PAIs steht für **Principal Adverse Impacts** – auf Deutsch: **wesentliche nachteilige Auswirkungen**.

Konkret sind das **negative Effekte von Investitionsentscheidungen auf Umwelt, Soziales und Arbeitnehmerbelange**.

Also zum Beispiel:

- **CO₂-Ausstoß** eines Unternehmens
- **Wasserverbrauch**
- **Verstöße gegen Menschenrechte**
- **Geschlechterungleichheit im Management**
- **Korruptionsvorwürfe**

Die SFDR verlangt (v. a. in **Artikel 7**), dass Finanzmarktteilnehmer offenlegen, **ob und wie sie diese PAIs in ihrer Anlagestrategie berücksichtigen**.

Ziel:

Transparenz schaffen und **Druck ausüben**, verantwortungsbewusst zu investieren.



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Die neue **ESG-Kette** - unweigerlich

- Der Bauherr ist **ESG-Verantwortlicher**
- Der Hersteller ist **ESG-Datenlieferant**
- Der Handwerker ist **ESG-Umsetzer & Nachweisführer**

Die neue ESG-Kette

ESG-Performance ist nur nachweisbar,
wenn alle mitspielen





DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

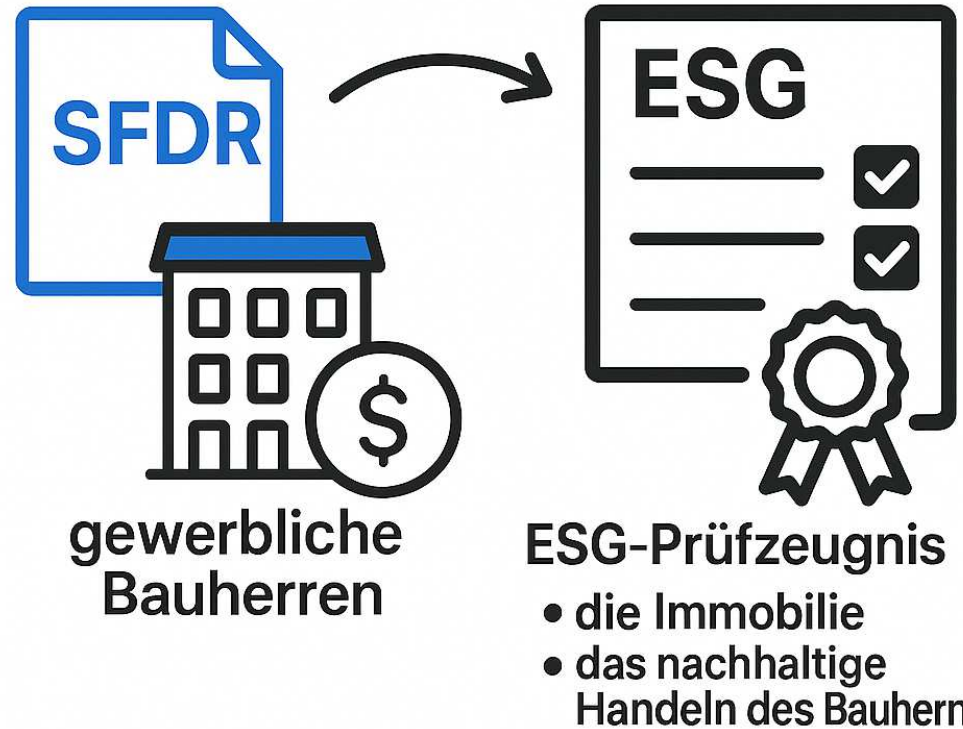
Die **SFDR** zwingt Investoren dazu, bei jedem Investment offenzulegen, **wie nachhaltig das Objekt ist** – egal ob Artikel 6, 8 oder 9 Fonds.

Das bedeutet: Der **Bauherr muss ESG-Nachweise liefern**. Und um liefern zu können, braucht er ESG-Nachweise von allen Beteiligten – auch und **gerade vom Hersteller und Handwerker**.



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Kapitelverwaltungsgesellschaften als potenzielle Käufer von Immobilien



OHNE ESG KEIN EXIT



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

ESG-Vorgaben frühzeitig im Projekt – KVG im Blick



Gewerblicher Bauherr

Plant Immobilie (z.B. Büro,
Wohnen, Mixed-Use)

Berücksichtigt
Exit-Strategie:

- Forward Deal
- Share Deal

→ KVG als poten-
zieller Käufer



Vorbereitung der Veräußerung

ESG Kriterien gem. Art. 8, 9



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

ESG-Kriterien fließen in Planung ein



ESG-Kriterien fließen in Planung ein

- Auswahl geeigneter Produkte
- Vorgaben an Architekten/Fachplaner
- Nachweisführung vorbereiten



Verbesserte Exit-
Chancen & höhere
Bewertung



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG



PROJEKT WIRD REALISIERT

Bauphase läuft,
Vorgaben werden umgesetzt



2



LAUFENDE ESG-KONTROLLE

Prüfungen durch Bauherr /
Projektsteuerer

Optional: ESG-Gutachter
oder Zertifizierer

Nachweise dokumentieren



3



ERGEBNIS:

ESG-Anforderungen
der KVG erfüllt



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Warum die ESG-Planung von Anfang an laufen muss:

Nachträglich ist es zu spät (und zu teuer)

ESG-Performance beruht auf

- **Materialwahl,**
- **Haustechnik,**
- **Bauprozessen,**
- **Energieeffizienz,**
- **Rückbaupotenzial,**
- **Nutzerkomfort...**

Das lässt sich **natürlich rückwirkend dokumentieren.**

Die Frage ist: Was, wenn es nicht passt?

Ohne frühzeitige Planung:

**Keine Taxonomie-Konformität,
keine SFDR-Reportingfähigkeit,
keine ESG-Zertifikate**



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

ESG-Daten müssen belegbar sein – ab Tag 1

- Kapitalverwaltungsgesellschaften, Banken, Fonds wollen:
 - CO₂-Bilanzen
 - Materialnachweise
 - Lieferkettendaten
 - Ausführungsdokumentation

Diese Daten entstehen bei Planung, Ausschreibung und Bau – nicht im Nachhinein im Büro.

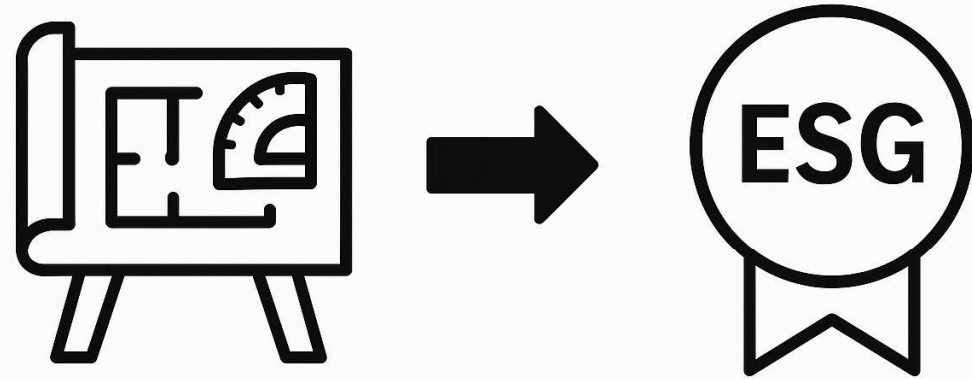
ESG beeinflusst die Wirtschaftlichkeit

- Wer ESG-konform plant, bekommt:
 - **bessere Finanzierungsbedingungen**
 - **Fördermittel**
 - **bessere Exit-Chancen**
- Wer's vergisst:
 - **verliert Käufer, Mieter, Investoren**



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Der ESG-Prozess muss in die Planung eingebaut werden



**ESG ist kein Siegel, das man am Schluss
draufklebt – sondern ein Planungsziel, das man
durchzieht**



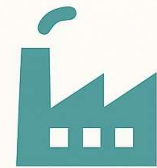
DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Der Hersteller für die ESG-Performance der Immobilie

- wertet signifikant die Umweltbilanz auf
- liefert ESG-Daten zu Baumaterialien
- stellt EPDs für die ESG-Nachweise aus



Bauherr



Hersteller

EPDs des Herstellers können dem Fonds-/
Anlagenmanager zur Prüfung beigelegt werden

Environmental Product Declaration

Eine **EPD** ist ein standardisiertes, transparentes Dokument, das die **ökologischen Auswirkungen eines Bauprodukts über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg** beschreibt – z. B. CO₂-Emissionen, Energieverbrauch, Rohstoffgewinnung, Transport, Recyclingfähigkeit.



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Warum ist der Handwerker entscheidend für die ESG-Performance?

- ✓ Er beeinflusst die Realität auf der Baustelle
- ✓ Er kann Emissionen senken
- ✓ Er ist Nachweisführer

Ohne ESG-fähigen Handwerker kann der Bauherr seine ESG-Ziele nicht belegen – und verliert an Finanzierungskraft und Exit-Sicherheit.



DREI ROLLEN. EIN ZIEL. ESG

Dokumentation während der Ausführung



Foto- und
Protokollnach-
weise

Abfallmanagement & Recycling- Nachweise



Trennung
dokumentieren

Nachweise über
Entsorgungswege

Lieferketten & Herkunftsnachweise



Wirkliche
Herkunft von
Material

Bestätigungen
von Lieferanten

Arbeitsbedingungen & soziale Standards



Faire Arbeits-
bedingungen,
Qualifikation
der Mitarbeiter
Gegebenenfalls
auditfähig

Mitdenken & Mitlenken



Rückmeldung an
Bauherren &
Planer geben

Schulung & ESG-Bewusstsein



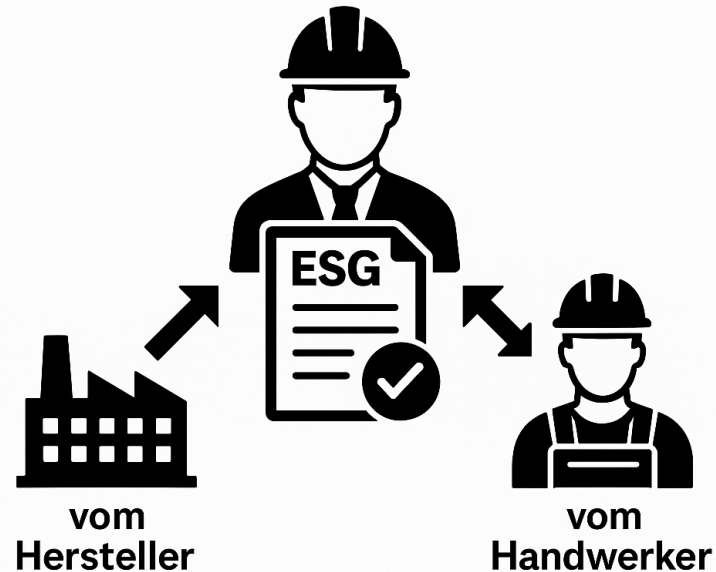
Handwerker mit
ESG-Verständnis
als
Wettbewerbsvorteil



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Die Verantwortung trägt letztendlich der Bauherr, denn es ist seine Immobilie.

Bauherren profitieren, wenn sie Unternehmens-ESG-Prüfzeugnisse erhalten

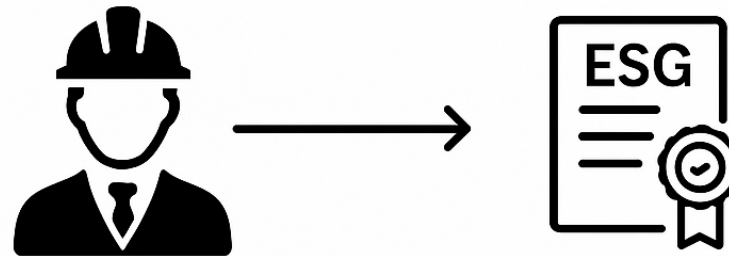


sowie weitere Nachhaltigkeits-Zertifikate, Dokumente, Nachweise – von allen Beteiligten



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Warum profitieren Bauherren von Unternehmens-ESG- Prüfzeugnissen?



Nachhaltigkeitsleistung
belegbar machen



Zugang zu ESG-kapital erhalten



Vertrauen bei Investoren
gewinnen



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Wer ist als Prüfer für Sie geeignet?

Anbieter	Fokus & Stärke	Attribute	Preisrahmen
PISA	ESG für Bauherren, Hersteller, Handwerker + Immobilien	Praxisnah, dokumentenbasiert, förderfähig, persönlich begleitet	1.500–9.000 € je nach Umfang
Wüest Partner	Marktwert & ESG-Bewertungen für institutionelle Kunden	Sehr teuer, wenig Projektnähe, kaum operatives ESG-Controlling	ab 15.000 € aufwärts
EcoVadis	ESG-Supply-Chain-Rating für große Konzerne	Kein Bezug zu Immobilien, kein Projektbezug, keine Förderrelevanz	jährlich ab 5.000 €+, rein digital
MSCI ESG Ratings	Finanzmarkt-Rating für börsennotierte Unternehmen	Nicht geeignet für Einzelprojekte, Bauherren oder Handwerker	auf Anfrage – meist ab 20.000 €+
EY	ESG-Audits, Taxonomie-Prüfungen für Großunternehmen	Sehr teuer, primär Bilanz- und Unternehmensfokus, kein ESG-Handwerk	20.000–80.000 €+
Deloitte	CSRD-/ESG-Beratung für Konzerne & DAX-Unternehmen	Konzernlastig, kaum Immobilienspezialisten, keine Bauprojektdate	ähnlich EY: ab 25.000 €



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

PISA Prüfkriterien für Unternehmens- und Immobilien-ESG-Prüfverfahren

Hauptkriterien:

Umwelt und Klima, Energie, Mitarbeiter, Kunden/Nutzer,
Verantwortungsvolles Handeln, Unternehmenswerte / Ethik,
Organisation, Transparenz, Risikomanagement

Basiskriterien

EU-Taxonomie, Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG), BaFin –
ESG-Handhabung, CSRD (Corporate Sustainability Reporting),
SFDR (Sustainable Finance Disclosure Reg.), DNK (Deutscher
Nachhaltigkeitskodex), GRI (Global Reporting Initiative), UNGC
(UN Global Compact), ISO 26000



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

PISA - ESG-Check für Unternehmen vs. Immobilien

Aspekt	Unternehmens-ESG	Immobilien-ESG
Gesamtanzahl Fragen	59	70
Environmental	20	23
Social	19	22
Governance	20	25
Inhalte	Prozesse, Unternehmensstrategie, Risiken	Energie, Materialien, CO ₂ , Standort
Bezugsebene	Unternehmensstruktur & -führung	Konkretes Bauobjekt / Immobilie
Nachweisarten	Policies, Zertifikate, Prozesse	EPDs, Energieausweis, Materialdaten



DREI ROLLEN. EIN ZIEL. ESG

ESG-Bereich	Unternehmen-ESG	Immobilien-ESG	Erklärung
Environment	„Liegt ein Energieaudit für das Unternehmen vor?“	„Gibt es einen gültigen Energieausweis für die Immobilie?“	Im Unternehmen zeigt das Energieaudit, ob intern Energieeffizienz geprüft & optimiert wird. Bei der Immobilie ist der Energieausweis der Nachweis für den energetischen Zustand des Gebäudes.
Social	„Existieren Maßnahmen zur Mitarbeitergesundheit?“	„Ist die Immobilie barrierefrei zugänglich?“	Auf Unternehmensebene geht's um soziale Verantwortung gegenüber Mitarbeitenden. Bei Immobilien zählt der Nutzerkomfort – etwa Barrierefreiheit – für ESG positiv.
Governance	„Wurden ESG-Ziele in der Geschäftsführung verankert?“	„Werden ESG-Ziele für das Projekt dokumentiert und verfolgt?“	Gute ESG-Governance bedeutet: Nachhaltigkeit ist in der Organisation (bzw. im Bauprojekt) strategisch verankert – und kein loses Versprechen.



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

Rechenzentrum für KI [REDACTED]

Projektstart: 01.08.2025 | **Investitionssumme:** X Mio. €

Standort: [REDACTED]

Nutzung: Gewerbe – Rechenzentrum / [REDACTED]

ESG-Check Immobilien – Ergebnis: 75 % ESG-Performance

Bewertung auf Basis von 70 ESG-Fragen:

Bereich	Bewertung (simuliert)
Environment	76 % – gute CO ₂ -Bilanz durch Bestandserhalt, Strommix & Technik
Social	72 % – solide Ansätze bei Barrierefreiheit & Nutzerkomfort
Governance	77 % – ESG-Verantwortung dokumentiert, Ziele formuliert



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG



**Zertifikat zur
Unternehmens-ESG-Performance 2025**



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

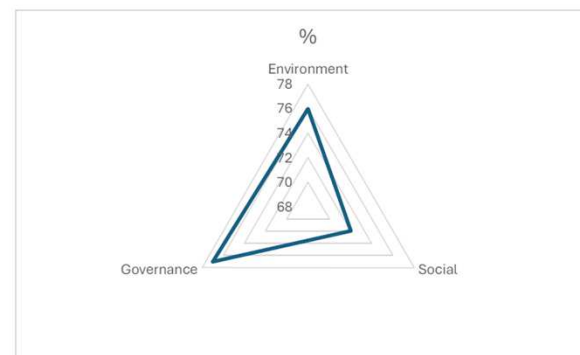


ESG-Performancebericht

Projekt: Rechenzentrum für KI [REDACTED]
Adresse: [REDACTED]
Projektentwickler: [REDACTED]
Bewertungsdatum: 18.09.2024
Erstellungszeitpunkt: ESG-Prüfung erfolgte in der Planungsphase des Projekts
ESG-Gesamtperformance: 75,0 %

ESG-Themenbewertung (Index):

Environment: 76 %
Social: 72 %
Governance: 77 %
(Auf Basis von 70 Einzelindikatoren)





DREI ROLLEN. EIN ZIEL. ESG



Bericht zu nicht erreichten ESG-Kriterien

1. Fehlende EPDs für gewisse Materialien

Einige eingesetzte Baumaterialien (z. B. Dämmstoffe, Fensterprofile) lagen bei der Bewertung ohne geprüfte Umwelt-Produktdeklarationen (EPDs) vor.

Empfehlung: EPDs beim Hersteller anfordern oder auf zertifizierte Alternativen umstellen.

2. Kein integrales Mobilitätskonzept

Die ESG-Bewertung konnte keine Maßnahmen für emissionsarme Anreiseformen (Fahrradstellplätze, ÖPNV-Anbindung) erkennen.

Empfehlung: Ergänzung der Planung um Mobilitätsinfrastruktur und Anreize für klimafreundliche Anfahrten.

3. Unklare Integration von ESG-Zielen im Bauablauf

Obwohl ESG-Ziele definiert wurden, fehlt eine systematische Verankerung in den Ausschreibungen und beim GU.

Empfehlung: ESG-Anforderungen in Leistungsbeschreibungen und GU-Vertrag aufnehmen.

Positiv bewertet:

- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudehülle (Erhalt grauer Energie)
- Rechenzentrum mit geplanter energieeffizienter Kühlung
- Barrierefreier Zugang vorgesehen
- ESG-Verantwortung klar dokumentiert

Handlungsalternativen für den Projektverlauf:

1. Frühzeitige Abstimmung mit Fachplanern und GU zur Integration von ESG-Zielen in alle Planungs- und Bauphasen
 2. Einführung eines internen ESG-Monitorings zur Fortschrittskontrolle während der Bauzeit
 3. Systematische Nachforderung fehlender EPDs bei Herstellern
 4. Entwicklung eines standortbezogenen Mobilitätskonzepts inkl. Fahrradstellplätzen, E-Ladestationen und ÖPNV-Anbindung
 5. Einbindung von Nachhaltigkeitsanforderungen in Ausschreibungen und Verträge mit Nachunternehmern
-



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG



Ergebnisübersicht:

Gesamtwertung: 75,0 % ESG-Konformität
Projekt ist ESG-fähig für Green-Finance & förderfähig nach aktuellen Standards
Verbesserungsmaßnahmen empfohlen zur Erhöhung auf 85 %+

Dornburg, Mittwoch: 18. September 2024

PISA - Udo Feucht



DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

3 Schritte zum ESG-Zertifikat





DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

<https://www.pisatf.de/esg>

Kostenlos, verständlich und praxisorientiert
und natürlich 100% ANONYM!

ESG-Schnelltest

☒ Unternehmen ☐ Immobilie

Werden Sie regelmäßig nach ESG-Informationen gefragt?
☒ Ja ☐ Teilweise ☐ Nein

Schulen Sie Ihre Mitarbeiter?
☒ Ja ☐ Teilweise ☐ Nein

Erfassen Sie regelmäßig Energie- oder Ressourcendaten?
☐ Ja ☒ Teilweise ☐ Nein

Haben Sie Ziele zur CO₂-Reduktion definiert?
☐ Ja ☐ Teilweise ☒ Nein

Gibt es Richtlinien zu Arbeitsbedingungen, Diversität oder Gleichstellung?
☐ Ja ☒ Teilweise ☐ Nein

Wird regelmäßig in Aus- oder Weiterbildung investiert?
☐ Ja ☒ Teilweise ☐ Nein

Existieren Compliance-Regeln oder ein Verhaltenskodex?
☐ Ja ☒ Teilweise ☐ Nein

Gibt es ein Risikomanagement, das ESG-Risiken einbezieht?
☐ Ja ☒ Teilweise ☐ Nein

Fragen Kunden aktiv ESG-Informationen bei Ihnen an?
☐ Ja ☐ Teilweise ☒ Nein

Arbeiten Sie mit nachhaltigen Lieferanten zusammen?
☐ Ja ☐ Teilweise ☒ Nein

Punkte: 9/20 – 45%

Schnelltest Ergebnis: Kein Zertifikat
Hoher ESG-Handlungsbedarf – sofortige Maßnahmen empfohlen.

kontakt@pisatf.de +49 6436 28567-24





DREI ROLLEN.
EIN ZIEL. ESG

PISA RESET

Real Estate Stakeholder Evaluation Tool

Digitales Nachhaltigkeitsdossier für gewerbliche Bauherren, maßgeschneidert für die digitale Übergabe an Fonds-, Asset- und Property-Manager.



PISA RESET
BIM-konform