



PISA-Immobilien-ESG-Prüfbericht

Objekt: Beispielallee 10, 12345 Frankfurt
ESG-Zertifikat-ID: IPV 07/09/2025 9:20:12
Immobilien-ID: 001258961-235
Eigentümer: Muster Development GmbH
Assetklasse: Büro (Core+)
BGF: 5.500 m²
Projektstatus: Sanierung – in Planung
Berichtsdatum: September 2025

1. Environment (E) – Ökologie & Klima

Energie & Klimaschutz

- Baujahr: 2010
- Energieausweis: Bedarfsausweis vom 10.05.2022
- Endenergiebedarf: 85 kWh/m²a (KfW-55-Standard)
- Heizsystem: Wärmepumpe
- Erneuerbare Energien: Photovoltaikanlage installiert
- CO₂-Emissionen: 12 kg CO₂e/m²/Jahr (Best-in-Class-Wert)

Ressourcennutzung & Kreislaufwirtschaft

- Sanierung in Planung, Potenzial für Kreislaufbaustoffe und digitale Materialpässe
- EPD-Nachweise derzeit unvollständig

Einschätzung E: Sehr gute Ausgangslage mit klarer Dekarbonisierungsstrategie.

2. Social (S) – Nutzer, Umfeld & Gesellschaft

Standort & Erreichbarkeit

- Frankfurt, zentrale Lage, sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Nutzung: Büro, Single- oder Multi-Tenant möglich
- Sanierung bringt Verbesserungen in Tageslicht, Raumluftqualität und Barrierefreiheit



Nutzerorientierung & Mehrwert

- Potenzial für Green-Lease-Klauseln
- Einrichtung von Shared Spaces denkbar

Einschätzung S: Positive Wirkung auf Nutzer und Standort, Ausbau erforderlich.

3. Governance (G) – Struktur, Transparenz & Compliance

Eigentümer & Organisation

- Eigentümer/SPV: Projektgesellschaft XYZ mbH
- Assetklasse: Core+ (stabil, mit Wertsteigerungspotenzial)

Governance-Aspekte

- Projektstatus klar kommuniziert
- ESG-Zertifikat in Bearbeitung
- Risikomanagement (Energiepreise, Klimarisiken) aufgesetzt

Einschätzung G: Solide Struktur, ESG-Reporting muss ausgebaut werden.

4. ESG-Gesamtbewertung

- Environment (E): **75 %**
- Social (S): **65 %**
- Governance (G): **70 %**

Gesamtbewertung: ESG-Performance 71 %

Bewertung: Gute Performance mit deutlichem Potenzial zur Exzellenz nach Sanierung.



5. Handlungsempfehlungen mit Wirkung

Maßnahme	Wirkung (Hebel)	E neu	S neu	G neu
ESG-Zertifizierung (DGNB Gold etc.)	+5 % G (70 → 75)	75 %	65 %	75 %
EPD-Nachweise vervollständigen	+5 % E (75 → 80)	80 %	65 %	75 %
Smart Metering & Monitoring-System	+3 % E, +2 % G (E 80 → 83, G 75 → 77)	83 %	65 %	77 %
Green-Lease-Klauseln	+5 % S, +2 % G (S 65 → 70, G 77 → 79)	83 %	70 %	79 %
Jährliches ESG-Reporting	+8 % G (79 → 87)	83 %	70 %	87 %

6. Projektion nach Umsetzung

- **Environment (E):** von 75 % → **83 %**
- **Social (S):** von 65 % → **70 %**
- **Governance (G):** von 70 % → **87 %**

Gesamt-ESG-Performance: von 71 % → **81 %**

7. Fazit

Die Büroimmobilie an der Beispiellallee 10 erfüllt bereits heute wesentliche ESG-Kriterien und erreicht eine **ESG-Performance von 71 %**.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Performance auf über **81 %** gesteigert werden.

Damit wird das Objekt nicht nur **EU-Taxonomie-fähig**, sondern positioniert sich als **attraktives Core+-Investment** mit langfristiger ESG-Konformität.

Dornburg, Freitag, 05. September 2025

PISA - Udo Feucht