



## Transparenzkriterien für nachhaltige Immobilienfonds

---

### INHALT

---

Vorbemerkungen .....	1
Kriterienkatalog .....	2
Erläuterungen .....	7
Glossar .....	8

---

### VORBEMERKUNGEN

---

Ziel dieser gemeinsamen Initiative von **CRIC – Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage e.V.** und **FNG - Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V.** sowie einiger Mitglieder war es, Transparenzkriterien für nachhaltige Immobilienfonds zu entwickeln, um Anlegenden und Beratenden eine Hilfe bei ihrer Investitionsentscheidung anhand von ESG-Kriterien zu geben und Transparenz zu schaffen. In Anlehnung an das FNG-Nachhaltigkeitsprofil für Investmentfonds werden Informationen der Anbietenden auf Fondsebene freiwillig dargestellt. Es wird keine Überprüfung oder Bewertung der Angaben vorgenommen.

Mit diesem Kriterienkatalog werden die ESG-Kriterien von Finanzprodukten dargestellt, die sich als Immobilienfonds vermarkten. Es geht um die Finanzprodukte und nicht um die dahinterstehenden Initiator:innen, Anbieter:innen oder Manager:innen von Immobilienfonds.

Auf europäischer Ebene gibt es mit der EU-Taxonomie, der Offenlegungsverordnung und anderen Maßnahmen sehr begrüßenswerte Entwicklungen, die auch Finanzprodukte mit Immobilien-Bezug betreffen. Wir sind bestrebt, die relevanten Informationen sukzessive im Profil abzubilden, auf relevante Informationen aus bestehenden Regulierungen und Standards zu verlinken und darüber hinaus einen Beitrag zu leisten, die Entwicklungen über das gesetzlich erforderliche Mindestmaß hinaus voranzutreiben. Uns ist bewusst, dass noch nicht alle Fonds über sämtliche abgefragten Informationen verfügen. Dennoch begrüßen wir es, wenn die vorhandenen Informationen in diesem Kriterienkatalog dargestellt werden. Für die Anlegenden und Beratenden wird sich daraus trotzdem ein Mehrwert ergeben.

---

Kriterien	Produktangaben
<b>1. ALLGEMEIN</b>	
Fondsname	
ISIN/ WKN	
Fondsanbieter	
Rechtsform/ Fondstyp	
Risikoklasse (KIID)	
Zugelassen in:	
Link zu den sustainability-related disclosures (SFDR) zur nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung	
Gesamtvolumen des Fonds	nach Wert in € nach Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Verteilung der Nutzungsarten (gemäß ZIA) <sup>1</sup>	
Wohnimmobilien	Prozent
Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien	Prozent
Büroimmobilien	Prozent
Handelsimmobilien	Prozent
Gesundheits- und Sozialimmobilien	Prozent
Industrie- und Produktionsimmobilien	Prozent
Logistikimmobilien	Prozent
Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen	Prozent
Agrar-, Forst- und Fischereiimmobilien	Prozent
Gebäude für die technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit <sup>2</sup>	Prozent
andere Wirtschaftsimmobilien	Prozent
Anteil der Einzelobjekte, die tatsächlich bekannt sind <sup>3</sup>	Prozent
Geografische Verteilung <sup>4</sup>	
Verfahren zur Länder-/Regionenauswahl	
Anteil der Gebäude in den Altersklassen <sup>3, 5</sup>	
bis 1948	Prozent
1949 bis 1995	Prozent
1996 bis 2002	Prozent
2003 bis 2016	Prozent
2016 bis heute	Prozent
unter Denkmalschutz	Prozent
Grundsätzlicher Nachhaltigkeitsansatz	Ausschlusskriterien Best-in-Class Engagement ESG-Integration Impact Investments Nachhaltige Themen Normbasiertes Screening
Ergänzende Angaben zum Nachhaltigkeitsansatz	

Klassifizierung gemäß EU-Offenlegungsverordnung	
Artikel 8-Produkt - ökologische und/oder soziale Merkmale	
a) Falls das Produkt zum Teil nachhaltige Investitionen nach SFDR 2(17) anstrebt: Bitte geben Sie das oder die Nachhaltigkeitsziel(e) an:	
b) Falls das Produkt zum Teil nachhaltige Investitionen nach der Taxonomieverordnung Artikel 2(1) anstrebt: Bitte geben Sie das oder die Nachhaltigkeitsziel(e) an:	
c) Anteil nachhaltiger Investitionen nach SFDR 2(17)	Prozent
d) Anteil nachhaltiger Investitionen nach Taxonomieverordnung Artikel 2(1)	Prozent
Artikel 9-Produkt - nachhaltiges Investment	
a) Bitte geben Sie das oder die Nachhaltigkeitsziel(e) nach SFDR 2(17) an:	
b) Falls das Produkt nachhaltige Investitionen nach der Taxonomieverordnung Artikel 2(1) anstrebt: Bitte geben Sie das oder die Nachhaltigkeitsziel(e) an:	
c) Anteil nachhaltiger Investitionen nach SFDR 2(17)	Prozent
d) Anteil nachhaltiger Investitionen nach Taxonomieverordnung Artikel 2(1)	Prozent
Berücksichtigung der Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen (principal adverse impacts (PAI)) gemäß EU-Offenlegungsverordnung. Falls zutreffend, bitte PAI-Indikatorwert angeben:	
Verpflichtende PAIs	
a) Exposure to fossil fuels through real estate assets	
b) Exposure to energy-inefficient real estate assets	
Freiwillige PAIs	
c) GHG emissions	
d) Energy consumption intensity	
e) Waste production in operations	
f) Raw materials consumption for new construction and major renovations	
g) Land artificialisation	
h) Weitere (bitte angeben):	
Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in den Phasen	
Erwerb Bauland	
Projektentwicklung	
Erwerb Objekte	
Bewirtschaftung	
Umbau/Sanierung/Modernisierung	
Verkauf	
Abriss/Rückbau	
Gibt es eine Überprüfung der Nachhaltigkeitsstandards des Fonds? <sup>6</sup>	
Art der Überprüfung	
wenn extern, bitte Verfahren nennen:	
Nachhaltigkeitszertifizierung	
a) Anteil der Gebäude am Gesamtbestand mit Zertifizierung <sup>3</sup>	Prozent
durchschnittliches Alter der Zertifizierungen	Jahre
b) davon Gebäude oberhalb des mittleren Standards des jeweiligen Zertifikats (Best-in-Class) z.B. 5 und mehr von 10 Punkten <sup>3</sup>	Prozent

c) verwendete Zertifikate	
	BNB BREEAM DIN EN 15643 DGNB Greenproperty GRESB ICG imug Nachhaltigkeitsmonitor LEED NaWoh Nwert-Audit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Sonstige
Aktueller Anteil Green-Lease Verträge am Gesamtbestand bezogen auf Mietfläche <sup>7</sup>	Prozent
Geplanter Anteil an Green-Lease Verträgen innerhalb der kommenden 5 Jahre <sup>7</sup>	Prozent
Planmäßige Bevorzugung bestimmter Nutzergruppen (z.B. Senior:innen, Sozialmieter:innen, Unternehmen bestimmter Branchen, öffentliche Körperschaften)	

**Kriterien**

**Produktangaben**

2. GOVERNANCE	
Gibt es Governance/ Compliance Richtlinien, die für den Fonds gelten? <sup>6</sup> Wenn ja, bitte beschreiben oder Link einfügen.	
Wenn ja, gibt es dafür eine externe Auditierung?	
Wie werden Verstöße gegen die Leitlinien identifiziert und wie ist der Prozess für ihre Lösung?	
Gibt es einen Ausschluss bestimmter Nutzergruppen (Mieter:innen, Pächter:innen) anhand von Governancekriterien (z.B. bezüglich Branchen / Geschäftsfeldern)? Wenn ja, bitte aufzählen.	
Erfolgt eine Überprüfung der Geschäftspartner (Nutzer:innen / Mieter:innen, Auftragnehmer:innen, Geldgeber:innen) anhand von ESG-Kriterien über gesetzliche Anforderungen hinaus? Wenn ja, bitte Verfahren benennen und verlinken.	
Haben Sie eine Strategie und Ziele zur Reduktion von kontroverser Steuervermeidung (agressive Taxplanning)?	
Wenn ja, welche Ziele haben Sie sich gesetzt, welche davon wurden bislang erreicht und wie sollen die nicht erreichten Ziele umgesetzt werden?	

**Kriterien**

**Produktangaben**

3. UMWELT	
Gibt es Ausschlüsse nach Umweltkriterien?	
a) von bestimmten Nutzer:innen/ Nutzergruppen (Branchen/Geschäftsfelder/Kontroversen) – bitte nennen:	
b) von bestimmten Objektarten oder Objekteigenschaften (z.B. Energie-effizienzklassen, Baubereiche, Standorte) – bitte nennen:	
<b>3.1 Klimaschutz und Energie</b>	
Wie hoch ist der Anteil an Gebäuden, für die Energieverbrauchsdaten im Betrieb vollständig erfasst werden? <sup>8,9</sup>	Prozent

Nach welcher/n Methode/n wird der Energiebedarf/-verbrauch erfasst und berechnet? <sup>10</sup>	
Wie hoch ist der jährliche Energiebedarf/-verbrauch für Heizung/Kühlung einschließlich erforderlicher Hilfsenergie pro Fläche? <sup>10, 11, 12</sup>	
a) Durchschnitt Endenergiebedarf/-verbrauch aller Gebäude	kWh/m <sup>2</sup> /a
b) Durchschnitt CO <sub>2</sub> -Emissionen aller Gebäude <sup>13</sup>	t/m <sup>2</sup> /a
Wie hoch ist der Anteil erneuerbarer Energieträger an der verbrauchten Endenergiemenge? <sup>14</sup>	Prozent
Erfassen und beobachten Sie strukturiert die CO <sub>2</sub> -Emissionen der Gebäude? Wenn ja, bitte beschreiben oder Link einfügen.	
Wie hoch ist der Anteil der Gebäude, die innerhalb der vergangenen 15 Jahre energetisch modernisiert wurden? <sup>3</sup>	Prozent
Wie hoch ist der Anteil der Gebäude, die in den vergangenen 5 Jahren neu errichtet wurden, mit einem um mind. 10% geringeren Primärenergiebedarf als der des jeweiligen aktuellen gesetzlichen Standards des Standortes (Best-in-Class)? <sup>3</sup>	Prozent
Gibt es einen strategisch aktiven Beitrag (Pfad) zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien zur Energieversorgung der Gebäude? Wenn ja, bitte beschreiben oder Link einfügen.	
Erstellen Sie strategisch für die Gebäude eine Lebenszyklusanalyse (LCA, LCC)? <sup>20</sup>	
Wenn ja, geben Sie bitte die Werte für den gesamten Lebenszyklus an:	
a) Durchschnitt Primärenergiebedarf aller Gebäude	kWh/m <sup>2</sup> /a
b) Durchschnitt Treibhauspotential aller Gebäude	CO <sub>2</sub> Äqu/m <sup>2</sup> /a
<b>3.2 Baustoffe, Kreislaufwirtschaft und Recycling</b>	
Haben Sie eine Strategie und Ziele zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe? <sup>15</sup>	
Wenn ja, welche Ziele wurden bislang erreicht und wie werden diese Ziele im kommenden Jahr umgesetzt?	
Erfolgt eine strategische Überprüfung eingesetzter Baustoffe anhand der Umwelt Produkt Deklaration (UPD)? <sup>15, 16</sup>	
Gibt es strategische Vorgaben zum Einsatz recyclingfähiger Baustoffe? <sup>15</sup>	
Besteht ein Ausschluss der Verwendung von Holz aus nicht nachhaltiger Forstwirtschaft oder nicht zertifiziertem Anbau? <sup>15, 17</sup>	
<b>3.3 Umweltschutz und Biodiversität</b>	
Haben Sie eine Strategie und Ziele zum Erhalt der Biodiversität?	
Wenn ja, welche Ziele haben Sie sich gesetzt, welche davon wurden bislang erreicht und wie sollen die nicht erreichten umgesetzt werden?	
Erfolgt eine strategische Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung von Schadstoffemissionen?	
a) Innenluft	
b) Außenluft	
c) Boden	
d) Wasser	
Gibt es Immobilien in geschützten Gebieten (Naturschutzgebiete u. ä.)?	
a) Neubauten (jünger als 5 Jahre)	
b) Bestandsgebäude	

Werden bei Neubauvorhaben neu versiegelte Flächen durch Renaturierung anderer Flächen kompensiert? <sup>17</sup>	
Wenn ja, in welchem Umfang?	
Gibt es Neubauten außerhalb geschlossener Ortschaften? <sup>19</sup>	
Wenn ja, zu welchem Anteil? <sup>3</sup>	Prozent
Wie hoch ist der Anteil der Gebäude, die auf Flächen errichtet wurden, für die innerhalb der vergangenen 15 Jahre Baurecht geschaffen wurde? <sup>3</sup>	Prozent
<b>3.4 Nachhaltige Mobilität</b>	
Gibt es eine Strategie um den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren?	
Wenn ja, bitte beschreiben Sie die Strategie.	
Gibt es strategische Angebote und Maßnahmen an Nutzende zur Förderung der umweltfreundlichen Mobilität?	
<b>3.5 Allgemeines</b>	
Bitte beschreiben Sie die Prozesse und Ziele zur Entwicklung der Umweltkriterien.	
a) Zielstellung Treibhausgasneutralität im Betrieb bis zum Jahr... <sup>20</sup>	
b) Zielstellung Anteil nachwachsender/ recycelter Baustoffe bis zum Jahr 2025	Prozent
Gibt es positiv hervorzuhebende Einzelobjekte?	

**Kriterien**

**Produktangaben**

4. SOZIALES	
<b>4.1 Alle Immobilienarten</b>	
Bitte beschreiben Sie das Verfahren zur Verpflichtung der Auftragnehmer:innen einschließlich Nachunternehmer:innen zur Einhaltung von Tariftreue und Sozialversicherungspflicht bei Vergabe von Aufträgen/ Bauaufträgen. <sup>21</sup>	
Findet eine Überprüfung sozioökonomischer Auswirkungen auf die Nachbarschaft statt (ggf. Verfahren / Kriterien benennen)?	
Wie hoch ist der Anteil der Gebäude, die zu mehr als 50% barrierefrei nutzbar sind? <sup>3</sup>	Prozent
Gibt es Ziele und Prozesse zur Erfassung und Verbesserung der Barrierefreiheit der Gebäude?	
Nach welchem Standard definieren Sie die Barrierefreiheit?	
<b>4.2 Gewerbe- und Spezialimmobilien</b>	
Gibt es einen Ausschluss bestimmter Nutzergruppen (Mieter:innen, Pächter:innen) anhand von Sozialkriterien (z.B. bezüglich Branchen/ Geschäftsfeldern/ Kontroversen)? Wenn ja, bitte nennen.	
Gibt es eine strategische Berücksichtigung von auf dem Markt benachteiligten Nutzergruppen (z. B. gemeinnützige Einrichtungen, Unternehmen mit erschwerem Marktzugang)?	
Gibt es ein besonderes soziales Engagement auf Objektebene?	
Gibt es positiv hervorzuhebende Einzelobjekte? Wenn ja, bitte Link einfügen.	

<b>4.3 Wohnimmobilien</b>	
Gibt es einen bewussten Renditeverzicht durch einen Anteil an Wohnungen, die planmäßig unterhalb der ortsüblichen oder gesetzlich zulässigen Vergleichsmiete vermietet werden? <sup>22</sup>	
davon öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. sozialer Wohnungsbau)	Prozent
Wie hoch ist der Anteil befristeter Mietverträge? <sup>22</sup>	Prozent
Gibt es eine strategische Vermeidung der Befristung von Mietverträgen?	
Gibt es eine strategische Berücksichtigung von auf dem Markt benachteiligten Nutzergruppen (z.B. Menschen mit Behinderungen, niedrigen Einkommen etc.)?	
Gibt es Maßnahmen zur Förderung der sozialen Durchmischung/ Vermeidung von Segregation? Wenn ja, bitte beschreiben.	
Gibt es eine aktive Einbeziehung von Mieter:innen in Prozesse der Wohnumfeldgestaltung und/ oder der Verwaltung von Objekten (Maßnahmen, Messung, Feedback)? Wenn ja, bitte beschreiben.	
Werden Räume/ Flächen an Anwohner:innen unentgeltlich zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen? Wenn ja, bitte beschreiben.	
Gibt es positiv hervorzuhebende Einzelobjekte? Wenn ja, bitte Link einfügen.	

**ERLÄUTERUNGEN**

1	Angabe des Anteils anhand von Nutzflächen
2	Gefängnisse bitte gesondert angeben
3	Angabe des Anteils anhand von Verkehrswerten der Immobilien
4	in Prozentangaben nach Ländern und/oder Kontinenten
5	Gebäude, die umfassend modernisiert wurden und/oder für deren Umbau eine Baugenehmigung erforderlich ist, gelten ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung als Neubau.
6	Hier ist die Überprüfung der Kriterien des Fonds, nicht des Managements oder der Investor:innen gemeint.
7	Green-Lease nach Definition ZIA oder vergleichbarer nationaler Standards. Bezugsgröße: Mietfläche
8	nach Anzahl der Gebäude
9	Wärme, Kälte, Strom, inkl. Nutzer:innen; mindestens jährlich
10	Bei Gebäuden, die >3 Jahre im Betrieb sind: Energieverbrauch, sonst berechneter Energiebedarf
11	ohne Allgemein- oder Nutzerstrom
12	Hier bezogen auf die m <sup>2</sup> Energiebezugsfläche gemäß Nachhaltigkeitsbenchmarking der ZIA, sofern Fläche nicht bekannt ist: Mietfläche
13	Ermittlung der CO <sub>2</sub> -Emissionen anhand der Methodik GHG Protocol: Scope 1 + 2, GHG Emissions from Stationary Combustion, Emission Factors for Electricity gemäß IEA, siehe <a href="https://ghgprotocol.org/calculation-tools">https://ghgprotocol.org/calculation-tools</a> ; alternativ können andere Tools wie z.B. <a href="http://www.crrm.org">www.crrm.org</a> verwendet werden; es können vorgegebene Länderfaktoren oder lokale Werte oder Werte von Energieversorgern verwendet werden
14	Erneuerbare Energieträger sind: Bioenergie (Biomasse), Geothermie, Wasserkraft, Meeresenergie, Sonnenenergie und Windenergie
15	Bei Immobilien, für die der Fonds Auftraggeber oder Bauherr oder in sonstiger entscheidender Position ist
16	Soweit zutreffend bzw. UPD für jeweiliges Produkt vorhanden; Neu verbaute Baustoffe, sowohl in Neubauten als auch in Bestandsgebäuden bei Sanierungen
17	Kriterien lt. Helsinki-Deklaration und Forest Europe
18	Gilt auch beim Erwerb von innerhalb von 5 Jahren vor dem Erwerb neu errichteten Gebäuden
19	Neubauten: jünger als 5 Jahre zum Berichtszeitraum

20	Treibhausgasneutralität im Sinne des Pariser Abkommens (UNFCCC 2016); Berechnungsmethode jeweils nach länderspezifischer Umsetzung (z.B. Deutschland im Klimaschutzgesetz)
21	Sofern im Zielland eine entsprechende Verpflichtung besteht, sonst Einhaltung der ILO Normen
22	nach Anzahl der Wohnungen

## GLOSSAR

### Aggressive Steuerplanung

Von aggressiver Steuerplanung ist die Rede, wenn Steuerpflichtige ihre Steuerschuld durch Regelungen zu verringern suchen, die zwar legal sein mögen, aber im Widerspruch zur Absicht des Gesetzes stehen. Aggressive Steuerplanung schließt die Nutzung von Schlupflöchern in einem Steuersystem und von Diskrepanzen zwischen Steuersystemen ein. Sie kann auch zu doppelter Nichtbesteuerung oder Doppelabzügen führen.<sup>1</sup>

### Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit von baulichen Anlagen ist in der europäischen Norm EN 17210, Ausgabe 2021, „Barrierefreiheit und Nutzbarkeit der gebauten Umgebung – Funktionale Anforderungen“ definiert. Die einzelnen Mitgliedsstaaten haben entsprechende Ausführungsvorschriften. Die rollstuhlgerechte Nutzung von Gebäuden ist eine Unterkategorie der Barrierefreiheit.

### EU-Taxonomie

Die Taxonomie ist einer von zehn Maßnahmenpunkten im Rahmen des EU-Aktionsplanes Finanzierung nachhaltigen Wachstums. Mit der Taxonomie soll ein Nachhaltigkeitsklassifizierungssystem geschaffen werden, anhand dessen harmonisierter Kriterien festzustellen ist, ob eine Wirtschaftstätigkeit klima- und umweltverträglich ist.<sup>2</sup>

### Green Lease nach ZIA-Definition

Unter Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag zu verstehen, der durch seine besondere Ausgestaltung, gegebenenfalls flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der Immobilie, den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll.<sup>3</sup>

### Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen (principal adverse impacts (PAI))

Finanzmarktteilnehmer:innen und -berater:innen sind mit dem 10. März 2021 dazu verpflichtet die Berücksichtigung der PAIs bei Ihren Investitionsentscheidungen transparent zu machen. Zum Umgang mit negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind Informationen (qualitativ/ quantitativ) sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Produktebene zu veröffentlichen.<sup>4</sup> Inhaltlich sind unter PAIs negative, wesentliche oder potenziell wesentliche Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu verstehen. Beispiele sind Treibhausgasemissionen und der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.<sup>5</sup>

1 [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/file\\_import/european-semester\\_thematic-factsheet\\_curbing-aggressive-tax-planning\\_de.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/file_import/european-semester_thematic-factsheet_curbing-aggressive-tax-planning_de.pdf) (abgerufen am 9. März 2022)

2 Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V. (FNG) 2021: Marktbericht Nachhaltige Geldanlagen 2021 – Deutschland, Österreich und die Schweiz.

3 <https://zia-deutschland.de/project/green-lease/> (abgerufen am 9. März 2022)

4 Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V. (FNG) 2021: Marktbericht Nachhaltige Geldanlagen 2021 – Deutschland, Österreich und die Schweiz.

5 <https://www.factset.com/hubfs/Website/Resources%20Section/Brochures/sfdr-disclosing-principal-adverse-impact-indicators-brochure.pdf> (abgerufen am 9. März 2022)

Adverse sustainability indicator		Metric
Fossil fuels	Exposure to fossil fuels through real estate assets	Share of investments in real estate assets involved in the extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels
Energy efficiency	Exposure to energy-inefficient real estate assets	Share of investments in energyinefficient real estate assets
	GHG emissions	Scope 1 GHG emissions generated by real estate assets
		Scope 2 GHG emissions generated by real estate assets
		From 1 January 2023, Scope 3 GHG emissions generated by real estate assets
		Total GHG emissions generated by real estate assets
Energy consumption	Energy consumption intensity	Energy consumption in GWh of owned real estate assets per square meter
Waste	Waste production in operations	Share of real estate assets not equipped with facilities for waste sorting and not covered by a waste recovery or recycling contract
Resource consumption	Raw materials consumption for new construction and major renovations	Share of raw building materials (excluding recovered, recycled and biosourced) compared to the total weight of building materials used in new construction and major renovations
Biodiversity	Land artificialisation	Share of non-vegetated surface area (surfaces that have not been vegetated in ground, as well as on roofs, terraces and walls) compared to the total surface area of the plots of all assets

### Nutzungsarten gemäß ZIA

Es gibt verschiedene Kategorisierungen von Nutzungsarten. Der Zentrale Immobilien Ausschuss Deutschland (ZIA) hat eine marktgängige Definition vorgelegt, die wir weitgehend übernehmen<sup>7</sup>. Angesichts der zunehmenden Marktbreite und der besonderen Nachhaltigkeitsbedeutung haben wir lediglich die Kategorie „Logistikimmobilien“ gesondert aufgeführt.

### Offenlegungsverordnung

Die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, regelt die Offenlegungspflichten von Finanzdienstleistungen bezüglich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsthemen in ihren Strategien, Prozessen und Produkten. Darüber hinaus wird eine Produktklassifizierung nach Art. 8 (Produkt bewirbt soziale und/oder ökologische Ziele) und Art. 9 (Produkt verfolgt ein klares Nachhaltigkeitsziel) vorgenommen. Die Verordnung ist zu großen Teilen seit dem 10. März 2021 anzuwenden.<sup>8</sup>

### Treibhausgasneutralität

Mit dem Klimaabkommen von Paris haben die Vereinten Nationen in Artikel 4.1 Treibhausgasneutralität zum Ziel aller globalen Klimapolitik gemacht (UNFCCC 2016). Vom Klimasekretariat der Vereinten Nationen (UNFCCC) werden in der öffentlichen Kommunikation die Begriffe Klimaneutralität und Treibhausgasneutralität synonym verwendet. In der öffentlichen und fachlichen Diskussion sowie in verschiedenen Veröffentlichungen von Unternehmen werden jedoch Begriffe verwendet, die eine Ähnlichkeit nahe legen, für die es jedoch keine Definition gibt. Laut Definition des Pariser Abkommens ist Netto-Treibhausgasneutralität: Das Gleichgewicht zwischen den anthropogenen Emissionen von Treibhausgasen aus Quellen und dem Abbau solcher Gase durch Senken [...].<sup>9</sup>

6 <https://www.esma.europa.eu/file/111459/download?token=ffZnXUqc> (S. 65 ff)

7 [https://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/2\\_Ergebnisbericht\\_zur\\_Kategorisierung\\_von\\_Wirtschaftsimmobilien.pdf](https://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/2_Ergebnisbericht_zur_Kategorisierung_von_Wirtschaftsimmobilien.pdf), abgerufen am 20. Januar 2022)

8 Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V. (FNG) 2021: Marktbericht Nachhaltige Geldanlagen 2021 – Deutschland, Österreich und die Schweiz.

9 siehe zum Beispiel: <https://wupperinst.org/a/wi/a/s/ad/5028>