

Modellierung des Zusammenhangs von ESG-Kriterien und ausgewählten Finanzkennzahlen

Eine qualitative Studie

SCHAFFEN ESG-MAßNAHMEN WIRTSCHAFTLICHEN MEHRWERT FÜR IMMOBILIEN?

FORSCHUNGSFRAGE

Inwiefern beeinflussen ESG-Maßnahmen bei Immobilien deren wirtschaftliche Performance, gemessen an wesentlichen finanziellen Kennzahlen?

METHODE

10 Experteninterviews
mit Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft (z. B. Fondsmanagement, Projektentwicklung, Wertermittlung, Finanzierung, ESG-Beratung)

5 ESG-Maßnahmenfelder
abgeleitet aus Zertifizierungssystemen (v. a. DGNB)

6 Finanzkennzahlen
IRR, NPV, NOI, Leerstand, LTV, Verkehrswert

Qualitative Inhaltsanalyse
nach Kuckartz und Rädiker

ZENTRALE ERGEBNISSE

Differenzierte Wirkungsmatrix von ESG-Maßnahmen auf die wirtschaftliche Performance von Immobilien

ESG-Maßnahmenfeld	Finanzielle Kennzahlen		
	Investition NPV & IRR	**Betrieb** NOI & Leerstandsquote	**Bewertung + Finanzierung** Verkehrswert & LTV
Klimaschutz & Energie z. B. Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen	Schwacher positiver Einfluss	Starker positiver Einfluss	Starker positiver Einfluss
Ressourcen & Material z. B. Materialeinsatz, Kreislaufwirtschaft	Kein Einfluss	Schwacher positiver Einfluss	Kein Einfluss
Fläche & Biodiversität z. B. Flächeninanspruchnahme, Biodiversität am Standort	Kein Einfluss	Schwacher positiver Einfluss	Kein Einfluss
Soziales z. B. Nutzerzufriedenheit, Gesundheit, soziale Infrastruktur	Schwacher positiver Einfluss	Schwacher positiver Einfluss	Schwacher positiver Einfluss
Governance z. B. Transparenz, Compliance, Risikomanagement	Schwacher positiver Einfluss	Schwacher positiver Einfluss	Schwacher positiver Einfluss

Verdichtete qualitative Einschätzung, keine numerischen Scores

- Starker positiver Einfluss
- Schwacher positiver Einfluss
- Starker negativer Einfluss
- Schwacher negativer Einfluss
- Kein Einfluss

WICHTIGSTE ERKENNTNISSE

01 **Die wirtschaftliche Wirkung ist stark vom Maßnahmenbereich abhängig.**
Klimaschutz und Energie zeigt die deutlichsten Wirkungen; Soziales und Governance wirken konsistent, aber schwach; Ressourcen & Material und Fläche & Biodiversität nur selektiv.

02 **Der Einfluss der Maßnahmen variiert nach Kennzahlengruppe.**
Am einheitlichsten auf die Betriebskennzahlen (NOI, Leerstandsquote). Bei Investitionskennzahlen sowie Bewertung und Finanzierung bleiben die Wirkzusammenhänge ambivalent.

03 **Die wirtschaftliche Wirkung entsteht vor allem bei Quantifizierbarkeit.**
ESG-Maßnahmen mit klarer Datenbasis wirken stärker, da ihre Effekte nachvollziehbar und kommunizierbar sind.

04 **Governance fördert die wirtschaftliche Wirksamkeit von ESG.**
Governance ermöglicht institutionell die Verankerung von ESG in finanzwirksamen Entscheidungen.

05 **Die wirtschaftliche Wirkung ist assetklassenspezifisch.**
Die ESG-Strategie muss an die spezifische Nutzung angepasst sein. Der Umsetzungsstand von ESG variiert sehr stark zwischen verschiedenen Assetklassen.

FAZIT

Eine tiefgreifende ESG-Transformation wird erst dann gelingen, wenn ökonomische Effekte nachhaltiger Maßnahmen numerisch belegbar, vergleichbar und somit besser kommunizierbar sind.

Nika Zora Sachs
Modellierung des Zusammenhangs von ESG-Kriterien und ausgewählten Finanzkennzahlen. Eine qualitative Studie.
Springer Gabler, BestMasters 2026.