

Eckdaten zum Gebäude

Nr.	Frage	Antwortmöglichkeiten																												
0.1	Kontaktdaten des Hauptverantwortlichen Bitte geben Sie Kontaktdaten des Hauptverantwortlichen für die Beantwortung der Ecore - Fragebögen (Cluster I - III) an.																													
0.2	Fondsname Bitte benennen Sie den Fonds zu dem das Gebäude gehört.																													
0.3	Gebäudename Bitte benennen Sie den eindeutigen Namen des Gebäudes - zur Unterscheidung von ähnlich lautenden Gebäude oder Gebäudekomplexen																													
0.4	Adresse Straße & Hausnummer																													
0.5	Postleitzahl																													
0.6	Stadt																													
0.7	Land (Bitte das zutreffende Land über das Drop-Down-Menü auswählen)																													
0.8	Baujahr Bitte wählen Sie das zutreffende Baujahr des Gebäudes aus dem Dropdown Menü aus.																													
0.9	Sanierung Bitte geben Sie das Jahr der letzten Sanierung an.																													
0.10	Assetklasse Welcher Assetklasse ist das Objekt zugeordnet? (Bitte das zutreffende Assetklasse über das Drop-Down-Menü auswählen) (Info: Bei Mischnutzung gilt 15 % / 85 %. Die 85 % werden dann als Assetklasse ausgewählt.)																													
0.11	<p>Ausstattungsqualität (nach OSCAR, seit 2020 NEO) Wie ist die Ausstattungsqualität des Gebäudes gemäß der Definition von NEO? (Bitte die zutreffende Antwort über das Drop-Down-Menü auswählen)</p> <p>Gebäude- und Ausstattungsqualität:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Element</th> <th>Einfach</th> <th>Mittel</th> <th>Hochwertig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baukörper, Raumkonzept</td> <td>Einfacher Baukörper, starres Raumkonzept</td> <td>einfacher oder gegliederter Baukörper; flexibles Raumkonzept</td> <td>gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept</td> </tr> <tr> <td>Wärmeversorgung</td> <td>Statische Heizung, Naturbelüftung</td> <td>Statische Heizung, Sonderbereiche teilweise klimatisiert</td> <td>Innovative Wärmeversorgung, Teil- und Vollklimatisierung</td> </tr> <tr> <td>Sonst. Ausstattung</td> <td>DV-Netzwerk, Zugangskontrolle, Rauchmelder</td> <td>wie vor, zusätzlich Aufzüge, Notstromversorgung</td> <td>wie vor, zusätzlich GLT, Videoüberwachung</td> </tr> <tr> <td>Fassade</td> <td>Lochfassade, Fensterbänder, einfache Materialien (z.B. Putz)</td> <td>Fensterbänder, vorgehängte Fassade, mittlere Materialien</td> <td>Vorgehängte Fassaden, hochwertige Materialien (z.B. Glas)</td> </tr> <tr> <td>Boden, Elektroversorgung</td> <td>Massivboden, Einzelsteckdosen oder Brüstungskanäle</td> <td>Massivboden, Brüstungs- oder Bodenkanäle</td> <td>Doppelboden, Hohlraumboden, Kanäle/Bodentanks</td> </tr> <tr> <td>Decke, Beleuchtung</td> <td>Massivdecke, abgehängte Decke mit Deckenleuchten</td> <td>Abgehängte Decken mit hochwertigen Deckenleuchten</td> <td>Abgehängte Decken mit direkt-indirekt strahlenden Leuchten</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: NEO</p>	Element	Einfach	Mittel	Hochwertig	Baukörper, Raumkonzept	Einfacher Baukörper, starres Raumkonzept	einfacher oder gegliederter Baukörper; flexibles Raumkonzept	gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept	Wärmeversorgung	Statische Heizung, Naturbelüftung	Statische Heizung, Sonderbereiche teilweise klimatisiert	Innovative Wärmeversorgung, Teil- und Vollklimatisierung	Sonst. Ausstattung	DV-Netzwerk, Zugangskontrolle, Rauchmelder	wie vor, zusätzlich Aufzüge, Notstromversorgung	wie vor, zusätzlich GLT, Videoüberwachung	Fassade	Lochfassade, Fensterbänder, einfache Materialien (z.B. Putz)	Fensterbänder, vorgehängte Fassade, mittlere Materialien	Vorgehängte Fassaden, hochwertige Materialien (z.B. Glas)	Boden, Elektroversorgung	Massivboden, Einzelsteckdosen oder Brüstungskanäle	Massivboden, Brüstungs- oder Bodenkanäle	Doppelboden, Hohlraumboden, Kanäle/Bodentanks	Decke, Beleuchtung	Massivdecke, abgehängte Decke mit Deckenleuchten	Abgehängte Decken mit hochwertigen Deckenleuchten	Abgehängte Decken mit direkt-indirekt strahlenden Leuchten	
Element	Einfach	Mittel	Hochwertig																											
Baukörper, Raumkonzept	Einfacher Baukörper, starres Raumkonzept	einfacher oder gegliederter Baukörper; flexibles Raumkonzept	gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept																											
Wärmeversorgung	Statische Heizung, Naturbelüftung	Statische Heizung, Sonderbereiche teilweise klimatisiert	Innovative Wärmeversorgung, Teil- und Vollklimatisierung																											
Sonst. Ausstattung	DV-Netzwerk, Zugangskontrolle, Rauchmelder	wie vor, zusätzlich Aufzüge, Notstromversorgung	wie vor, zusätzlich GLT, Videoüberwachung																											
Fassade	Lochfassade, Fensterbänder, einfache Materialien (z.B. Putz)	Fensterbänder, vorgehängte Fassade, mittlere Materialien	Vorgehängte Fassaden, hochwertige Materialien (z.B. Glas)																											
Boden, Elektroversorgung	Massivboden, Einzelsteckdosen oder Brüstungskanäle	Massivboden, Brüstungs- oder Bodenkanäle	Doppelboden, Hohlraumboden, Kanäle/Bodentanks																											
Decke, Beleuchtung	Massivdecke, abgehängte Decke mit Deckenleuchten	Abgehängte Decken mit hochwertigen Deckenleuchten	Abgehängte Decken mit direkt-indirekt strahlenden Leuchten																											
0.12	Bruttogeschossfläche Bitte geben Sie in m ² die Bruttogeschossfläche an.																													
0.13	Mietfläche Nutzungsfläche (NUF) Bitte geben Sie die NUF nach DIN 277 in m ² an. (Info: Unter der Nutzungsfläche (kurz NUF) nach DIN 277, bis 2016 Nutzfläche (NF), eines Gebäudes versteht man den Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (VF) wie Eingangsbereiche, Treppenträume, Aufzüge und Flure, Technikflächen (TF) (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und natürlich auch nicht die Konstruktions-Grundflächen (KGF) des Gebäudes wie Wände und Stützen.)																													
0.14	Anzahl Mietparteien Wie viele Mietparteien sind in dem Objekt?																													
0.15	Denkmalschutz Ist das Gebäude ein Baudenkmal, d.h. ein nach Landesrecht geschütztes Gebäude oder eine nach Landesrecht geschützte Gebäudemehrheit?																													

CLUSTER I		
Governance (Fonds-/ Unternehmensebene)		
Gewichtung: 40%		
Nr.	Frage	Antwortmöglichkeiten
CLU I 1. Nachhaltigkeit und Management im Portfolio		
Ziele und Maßnahmen		
CLU I 1.1	Basisfrage: Ist Nachhaltigkeit ein Bestandteil Ihrer (Bestandhalter/ Eigentümer) Unternehmensstrategie?	keine Angabe nein Ja, Ziele für Unternehmensebene sind definiert (E) Ja, Ziele für Unternehmensebene sind definiert (S) Ja, Ziele für Unternehmensebene sind definiert (G)
CLU I 1.2	Basisfrage: Basisfrage: Ist Nachhaltigkeit ein Bestandteil der Fondsstrategie/ Immobilienprodukt-Strategie? <i>Info:</i> Bitte Ziele je Fonds (Produkte) und/ oder (produkt-) fondsübergreifende / übergeordnete Ziele in E, S oder G getrennt betrachten.	keine Angabe nein Ja, Ziele in E Ja, Ziele in S Ja, Ziele in G
CLU I 1.3	Detailfrage: Gibt es konkrete und messbare Klimaziele für die im Folgenden genannten Themen? <i>Info:</i> *Unter Impact Investing (dt. Wirkungsorientiertes Investieren) versteht man Investitionen in Unternehmen, Organisationen und Fonds, mit der gezielten Absicht, neben einer positiven finanziellen Rendite messbare, positive Auswirkungen auf die Umwelt oder die Gesellschaft zu erzielen. Die soziale bzw. ökologische Wirkung ist Teil der Investmentstrategie und wird gemessen. **Verhältnis zertifizierte Objekte zu Gesamt-Portfolio/ -Fonds	keine Angabe keine Energieverbrauch (kWh/m ²) CO2-Emissionen Impact Investments* auf SDG's (sustainable developments goals) Impact Investments* ökologisch Impact Investments* sozial Wasserverbrauch (m ³ /a) Abfallaufkommen (kg/m ²) prozentualer Anteil Zertifikate** Vorgaben aus den Nachhaltigkeitsdaten auf die Investitions- und Sanierungsentscheidungen
CLU I 1.4	Detailfrage: Werden diese Ziele jährlich gemessen und entsprechende Maßnahmen für die Zielerreichung daraus abgeleitet?	keine Angabe nein ja
CLU 1.5	Detailfrage: Wer wird zur Zielerreichung eingebunden?	keine Angabe niemand Fondsebene Geschäftsführung (Geschäftsführer /Vorstand) Managementebene (Bereichsleiter/ Abteilungsleiter/ Teamleiter/ Fachabteilung) Dienstleister/ Nachunternehmer
CLU 1.6	Detailfrage: Gibt es innerhalb des Fonds/ Bestand auf Objektebene eine dezidierte* Risiko-Betrachtung? (z.B. Risikofaktoren wie Objektgröße in Verbindung mit Emissionen/Verbräuchen etc.) <i>*dezidiert = Betrachtung der Einzelrisiken mit konkreter Ableitung von potenziellen Schäden</i>	keine Angabe nein ja, Risiko-Indikatoren mit Auswirkungen auf den Objektwert werden berücksichtigt ja, auch die verbrauchsbezogene Objektperformance wird betrachtet
CLU 1.7	Detailfrage: physische Klimarisiken Liegt für den Fond/ Bestand eine Strategie zur Analyse von dezidierten* Klimarisiko-Betrachtungen vor? (z.B. Sturmschäden, Hochwasser, Erdbeben, Dürre) <i>*dezidiert = Betrachtung der Einzelrisiken mit konkreter Ableitung von potenziellen Schäden</i>	keine Angabe nein ja
Steuerungsinstrumente		
CLU 1.8	Detailfrage: Für wie viel Prozent der Objekte (des Fonds/ Portfolios) werden die in der Strategie definierte verbrauchs- und emissionsbezogene Daten in einem System erfasst und ausgewertet? <i>Info:</i> auf volle Beträge runden!	keine Angabe 0% 1% bis 49% 50% bis 74% 75% bis 100%
CLU 1.9	Detailfrage: Erfolgt die Steuerung der Immobilienprodukte hinsichtlich der Investitions-/ Desinvestitionsentscheidungen/ Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der qualitativen/ quantitativen Nachhaltigkeitsdaten?	keine Angabe nein ja, fallweise ja, abgeleitet aus der Strategie (siehe Pkt. CLU I 1.2)
CLU I 1.10	Detailfrage: Für wie viel Prozent der Objekte innerhalb des Fonds/ des Bestands werden die Verbrauchsdaten mit Smart Meter erfasst? <i>Info:</i> - Welche Verbrauchsdaten: mindestens Wärme und Strom um die Frage mit "ja" zu beantworten - Definition über Anzahl Objekte/ Gesamtobjektanzahl Portfolio/ Fonds	keine Angabe kein Objekt mit Smart Metering vorhanden ≤ 25% der Objekte > 25 % der Objekte > 50 % der Objekte > 75% der Objekte
CLU I 1.11	Basisfrage: Sind die ESG-Anforderungen in unternehmensinterne Richtlinien und Prozesse/ Arbeitsanweisungen integriert? <i>Info:</i> *vollständig = wenn im AM, PM und FM alle Anforderungen für ESG erfüllt sind	keine Angabe nein teilweise ja, vollständig*

Ausschlusskriterien		
CLU I 1.12	Basisfrage: Sind für das Portfolio ESG-Ausschlusskriterien definiert (z.B. Ausschluss von Kinderarbeit, Waffengeschäften, Korruption, bestimmter Unternehmen/ Branchen/ Länder)?	keine Angabe nein ja
CLU I 1.13	Detailfrage: In welchem Feld werden diese ESG-Ausschlusskriterien berücksichtigt?	keine Angabe nirgendwo Mieterausschluss Energieversorgerausschluss Dienstleistungsausschluss (PM/ FM/ etc.) Transaktionspartnereusschluss Liquiditätsanlagen Finanzierungspartner
CLU I 2. Kommunikation und Sensibilisierung		
Engagement		
CLU I 2.1	Basisfrage: Gibt es eine klare organisatorische Zuordnung des ESG-Beauftragte(n) im Unternehmen?	keine Angabe nein ja
CLU I 2.2	Detailfrage: Gibt es im Unternehmen intern für den/ die ESG-Beauftragte(n) verpflichtene Fortbildungsangebote zu ESG-relevanten Themen?	keine Angabe nein ja
CLU I 2.3	Detailfrage: Werden ALLE Mitarbeiter im Unternehmen regelmäßig über Projekte zu dem Thema "ESG" sensibilisiert/ informiert, (z.B. (Nachhaltigkeits-) Wettbewerbe, Mitarbeiter*innen für das Thema "Nachhaltigkeit" begeistern, etc.)	keine Angabe nein ja
CLU I 2.4	Detailfrage: Engagiert sich das Unternehmen (bzw. Mitarbeiter) in ESG-relevanten Netzwerken? (z.B. ZIA, BVI, ICG, GEFMA, RICS, UN-Initiative für verantwortliches Investment (UN PRI), etc.)	keine Angabe nein ja
CLU I 2.5	Detailfrage: Gibt es auf der Unternehmensebene Aktionen zu sozialen, kulturellen oder ökologischen Themen auf lokaler Ebene? z.B. Lebensmittelspenden für Obdachlose, Blutspendedienst für Mieter, Bienen auf dem Dach, Kunstausstellungen, Bücherspenden, Kooperationen mit Sozialträgern	keine Angabe nein ja
Kommunikation		
CLU I 2.6	Basisfrage: An welche Adressat*innen werden regelmäßig ESG-Themen kommuniziert?	keine Angabe keine Mitarbeiter*innen Gebäudenutzer*innen Stakeholder/ Anleger*innen
CLU I 2.7	Detailfrage: In welchem Turnus werden Mitarbeiter*innen über ESG-Themen informiert?	keine Angabe gar nicht jährlich mehrmals pro Jahr
CLU I 3. Externe Qualitätssicherung		
Umweltmanagementsystem		
CLU I 3.1	Basisfrage: Ist das Unternehmen nach dem internationalen Umweltmanagementsystem ISO 14001 oder glw. zertifiziert?	keine Angabe nein ja
Nachhaltigkeitsbericht		
CLU I 3.2	Basisfrage: Wird im Unternehmen ein jährlicher Nachhaltigkeitsbericht gemäß eines anerkannten Standards (z.B. GRI, CSR RUG, UN PRI) verfasst und veröffentlicht bzw. für die Anleger bereitgestellt?	keine Angabe nein ja ja, durch Wirtschaftsprüfungsgesellschaft abgenommen
Gebäude-Zertifikate		
CLU I 3.3	Basisfrage: Werden Gebäudezertifikate (DGNB, BREEAM, LEED, GEFMA 160, etc.) zur externen Qualitätssicherung herangezogen? Info: Anzahl Gesamtportfolio/Fonds (Bestand, Neubau und auch im Prozess befindliche Zertifizierungsprojekte)	keine Angabe nein ja, < 33 % der Objekte ja, ≥ 33 % - < 66 % der Objekte ja, ≥ 66 % der Objekte

CLUSTER II Verbräuche & Emissionen (quantitativ)		
Gewichtung: 40%		
Nr.	Frage	Antwortmöglichkeiten
CLU II 1. Erfassung und Analyse von Verbrauchsdaten, CO₂ und Abfallaufkommen		
Endenergieverbrauch		
CLU II 1.1	<p>Basisfrage: Liegen die Verbrauchsdaten für Wärme vollständig zu 95 % vor? (Gesamt: Mieter & Allgemein)</p> <p>Info: Vollständigkeit bezieht sich in diesem Zusammenhang sowohl auf die Verbräuche in allen Mietflächen als auch auf eine vollständige Periode (z.B. Kalenderjahr) – beides muss gegeben sein.</p>	keine Angabe nicht vorliegend teilweise hochgerechnet ja, vollständig (zu mind. 95%)
CLU II 1.2	<p>Basisfrage: In welchem Turnus werden die Daten für Wärme erhoben?</p> <p>Info: - Gesamt: Mieter & Allgemein - Bei unterschiedlichen Zählmethoden muss immer der schlechteste Wert als Antwortoption gewählt werden</p>	keine Angabe jährlich quartalsweise monatlich täglich
CLU II 1.3	<p>Basisfrage: Liegen die Verbrauchsdaten für Fernkälte vollständig zu mind. 95 % vor? (Gesamt: Mieter & Allgemein, % bezogen auf die Gesamtfläche)</p> <p>Info: Vollständigkeit bezieht sich in diesem Zusammenhang sowohl auf die Verbräuche in allen Mietflächen als auch auf eine vollständige Periode (z.B. Kalenderjahr) – beides muss gegeben sein.</p>	keine Angabe es wird keine Fernkälte bezogen nicht vorliegend teilweise hochgerechnet ja, vollständig (zu mind. 95%)
CLU II 1.4	<p>Basisfrage: In welchem Turnus werden die Daten für Fernkälte erhoben?</p> <p>Info: - Gesamt: Mieter & Allgemein - Bei unterschiedlichen Zählmethoden muss immer der schlechteste Wert als Antwortoption gewählt werden</p>	keine Angabe jährlich quartalsweise monatlich täglich
CLU II 1.5	<p>Basisfrage: Liegen die Verbrauchsdaten für Strom vollständig (inkl. Mieterdaten) vor?</p> <p>Info: Fernkälte ist in dem Wärmeverbrauch enthalten; Gesamt: Mieter & Allgemein</p>	keine Angabe nicht vorliegend nur Allgemeinflächen vollständig Allgemeinflächen vollständig, Mietflächen teilweise hochgerechnet ja, vollständig inkl. aller Mieterverbräuche
CLU II 1.6	<p>Basisfrage: In welchem Turnus werden die Daten für Strom erhoben?</p> <p>Info: - Gesamt: Mieter & Allgemein - Bei unterschiedlichen Zählmethoden muss immer der schlechteste Wert als Antwortoption gewählt werden</p>	keine Angabe jährlich quartalsweise monatlich täglich
CLU II 1.7	<p>Basisfrage: Wie hoch ist der Endenergieverbrauch (kWh/m²*a) pro Jahr des Objekts? (Allgemein + kaufm. Mietflächen + nur unbeheizte Flächen sind davon ausgenommen z.B. TG)</p> <p>Info: Hier werden die Werte aus den Abrechnungen der Versorger aufsummiert/hochgerechnet*, falls nicht für alle Verbräuche vorliegen (Verbrauchsabrechnungen Strom: Miet und Allgemeinflächen, Wärme: nur beheizte Flächen, Fernkälte) ODER die Werte aus dem Energiebedarfsausweis übernommen.</p> <p>*Leerstände werden nicht hochgerechnet; Hochrechnung: muss mind. 50% der Verbräuche im Gebäude vorliegen und dann kann hochgerechnet werden (dann ist hier mit dem Mittelwert zu rechnen) Wenn weniger als 50% vorliegen, kann die Frage nicht beantwortet werden!! Hintergrund: Momentan ist man noch nicht in der Lage scharf abzurechnen, aus diesem Grund ist momentan noch die Hochrechnung erlaubt wie oben aufgeführt. Diese Regelung wird spätestens bis max. 2024** angewendet und ist dann neu festzulegen.</p> <p>**vorbehaltlich regulatorische/gesetzliche Änderungen/ Vorgaben</p> <p>Bitte beachten: Als Vergleichswert wird der Durchschnittswert der letzten Erhebung vorgegeben. Der Durchschnittswert ist: 128,48 kWh/m²*a.</p>	FREITEXT Eingabe Verbrauchswert, dann berechnet sich die Abweichung zum Mittelwert keine Angabe > 35 % über dem DW 26 % - 35 % über dem DW 16 % - 25 % über dem DW 6 % - 15 % über dem DW + 5 % - -5 % entsprechend dem DW -6 % - -15% unter dem DW -16 % - -25 % unter dem DW -26 % - -35 % unter dem DW > -35 % unter dem DW

<p>CLU II 1.8</p>	<p>Basisfrage: Bitte geben Sie Ihren Primärenergiebedarf an (kWh/m2a)</p> <p>Info: Der Primärenergiebedarf (QP) beschreibt die Energiemenge, die zur Deckung des Endenergiebedarfs benötigt wird. Zur Ermittlung des Primärenergiebedarfes wird der entsprechende Endenergiebedarf unter Berücksichtigung der beteiligten Energieträger mit einem Primärenergiefaktor multipliziert. Diese Primärenergiefaktoren werden in der Energieeinsparverordnung festgelegt (Heizöl 1,1 / Erdgas, Flüssiggas 1,1 / Steinkohle, Braunkohle 1,1 / Holz 0,2 / Strom 2,7).</p> <p>Der Primärenergiebedarf ist das Produkt aus Endenergiebedarf des jeweiligen Energieträgers und dem Primärenergiefaktor</p> <p>Formel: $QP = (Q_h + Q_{tw}) \cdot ep$ (nach DIN 4701-10) QP - Primärenergiebedarf Qh - Heizwärmebedarf, Jahres-Heizwärmebedarf Qtw - Wärmebedarf für Warmwasser ep - Aufwandszahl</p>	
<p>CLU II 1.9 a</p>	<p>Basisfrage: Energieeffizienz (T) Gebäude, die nach dem 31.12.2020 gebaut werden/ wurden und bis zu 5.000 m² Nutzfläche aufweisen: Liegt der Primärenergiebedarf 10% unter der nationalen NZEB Definition, die zur Zeit des Erwerbs gültig ist?</p> <p>(Info: Seite 193: Der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist. Die Gesamtenergieeffizienz wird anhand eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate, EPC) zertifiziert.) [ggf. weiterer Hinweis: In Deutschland gilt derzeit folgender Schwellenwert: Der Primärenergiebedarf eines Niedrigstenergiegebäudes für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung (bei Nichtwohngebäuden zusätzlich auch für eingebaute Beleuchtung) darf das 0,75fache des auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wertes des Referenzgebäudes nicht überschreiten.)]</p>	<p>keine Angabe</p> <p>nein</p> <p>trifft nicht zu (Gebäude bis 31.12.2020 gebaut und/oder mehr als 5.000 m² Nutzfläche)</p> <p>ja</p>
<p>CLU II 1.9 b</p>	<p>Basisfrage: Energieeffizienz (T) Gebäude, die nach dem 31.12.2020 gebaut wurden/wurden und mehr als 5.000 m² Nutzfläche aufweisen: Wurde das Gebäude bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität geprüft und hierbei jede Abweichung von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz und Defekte an Gebäudehülle offengelegt? ODER: Wurden robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs durchgeführt?</p> <p>(Info: Seite 193: Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m² wird das Gebäude bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität geprüft, wobei jegliche Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle Investoren und Kunden gegenüber offengelegt werden. Eine andere Möglichkeit sind robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs; dies ist eine annehmbare Alternative zur Prüfung der thermischen Integrität.</p> <p>UND: Wurde das Treibhauspotenzial (GWP) des Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und gegenüber Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt?</p> <p>Seite 193: Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m² wurde das Lebenszyklus Treibhauspotenzial (GWP) des errichteten Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und wird gegenüber Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt.)</p>	<p>keine Angabe</p> <p>nein</p> <p>trifft nicht zu (Gebäude bis 31.12.2020 gebaut und/oder Nutzfläche ist kleiner/gleich 5.000 m²)</p> <p>ja</p>
<p>CLU II 1.10</p>	<p>Basisfrage Energieeffizienz (T) Gebäude, die bis zum 31.12.2020 gebaut wurden: Gehört das Objekt hinsichtlich seines Primärenergiebedarfs im Betrieb zu den besten 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands an Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden? ODER: hat das EPC Rating des Objektes einen Wert von mindestens A (bzw. grün bis dunkelgrün in DE)</p> <p>Info: Seite 193: Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, besitzen mindestens einen EPC der Klasse A. Alternativ gehört das Gebäude zu den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf im Betrieb und belegt anhand geeigneter Nachweise, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.</p>	<p>keine Angabe</p> <p>nein</p> <p>trifft nicht zu (Gebäude ab 01.01.2021 gebaut)</p> <p>ja</p>

CO ₂ -Emissionen		
CLU II 1.11	<p>Basisfrage: Wie hoch sind die an den Endenergieverbrauch gekoppelten CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m²*a) pro Jahr des Objekts?</p> <p>Hinweis: Annerkennung von Ökostrom der eingekauft wird nur bei Vorlage von anerkannten Zertifikaten (z.B. PPA)</p> <p><u>Info:</u> Zur Berechnung der CO₂ Emissionen benutzen Sie bitte die Umrechnungsfaktoren (basierend auf den Daten aus dem CREEM-Tool) Berechnung: Verbrauch (Allgemeinstrom + Mieterstrom + Wärme(Öl, Gas, Fernwärme, Strom)+ Fernkälte * Umrechnungsfaktor)</p> <p>Gas (kWh) --> 0,18396 Oil (kWh) --> 0,24665 Heat/Steam (kWh)--> 0,20431 Biogas (kWh) --> 0,00022 Wood logs (kWh) --> 0,01506 Wood chips (kWh) --> 0,01506 Wood pellets (kWh) --> 0,01506 Grass/straw (kWh) --> 0,01314 Coal (kWh) --> 0,34473 Landfill gas (kWh) --> 0,00020 LPGs (kWh) --> 0,21448 Hydroelectric (kWh) --> 0,006 Wind (kWh) --> 0,01 Photovoltaics (kWh) --> 0,03 Don't know --> 0,015333333</p> <p>Bitte beachten: Als Vergleichswert wird der Durchschnittswert der letzten Erhebung vorgegeben.</p> <p>Der Durchschnittswert ist: 39,63 kg CO₂e/m²*a.</p>	<p>FREITEXT Eingabe Verbrauchswert, dann berechnet sich die Abweichung zum Mittelwert</p> <p>keine Angabe > 35 % über dem DW 26 % - 35 % über dem DW 16 % - 25 % über dem DW 6 % - 15 % über dem DW + 5 % - -5 % entsprechend dem DW -6 % - -15% unter dem DW -16 % - -25 % unter dem DW -26 % - -35 % unter dem DW > -35 % unter dem DW</p>
Wasserverbrauch		
CLU II 1.12	<p>Basisfrage: Liegen die Wasserverbrauchsdaten vollständig vor?</p>	<p>keine Angabe nicht vorliegend teilweise hochgerechnet ja, vollständig</p>
CLU II 1.13	<p>Basisfrage: In welchem Turnus werden die Daten erhoben?</p>	<p>keine Angabe jährlich quartalsweise monatlich täglich</p>
CLU II 1.14	<p>Basisfrage: Wie hoch ist der jährliche Wasserverbrauch (m³/m²*a) des gesamten Gebäudes?</p> <p><u>Info:</u> Flächendefinition = gesamtes Gebäude; Hinweis auf Berechnungszeitraum = für das Vorjahr</p> <p>Bitte beachten: Als Vergleichswert wird der Durchschnittswert der letzten Erhebung vorgegeben.</p> <p>Der Durchschnittswert ist: 0,43 m³/m²*a)</p>	<p>FREITEXT Eingabe Verbrauchswert, dann berechnet sich die Abweichung zum Mittelwert</p> <p>keine Angabe > 35 % über dem DW 26 % - 35 % über dem DW 16 % - 25 % über dem DW 6 % - 15 % über dem DW + 5 % - -5 % entsprechend dem DW -6 % - -15% unter dem DW -16 % - -25 % unter dem DW -26 % - -35 % unter dem DW > -35 % unter dem DW</p>
Abfallaufkommen		
CLU II 1.15	<p>Basisfrage: Liegen die tatsächlichen Abfallmengen vollständig vor? (Restmüll und Recycling Abfall)</p> <p><u>Info:</u> Recycling z.B.: Papier, Verpackung, Kunststoffe, Glas, Bioabfälle, Holz, Metall)</p> <p>(Bezugsfläche für Abfallaufkommen ist Mietfläche)</p>	<p>keine Angabe nicht vorliegend</p> <p>Mengenermittlung anhand Abfallcontainer und Anzahl der Leerungen</p>
CLU II 1.16	<p>Basisfrage: Wie hoch ist das jährliche Abfallaufkommen (kg/m²*a) des gesamten Gebäudes für Restmüll und Recycling fähigen Abfall? (Bezugsfläche für Abfallaufkommen ist Mietfläche) (Restmüll und Recycling Abfall)</p> <p><u>Info:</u> Recycling z.B.: Papier, Verpackung, Kunststoffe, Glas, Bioabfälle, Holz, Metall)</p> <p>Bitte Beachten: Als Vergleichswert wird der Durchschnittswert der letzten Erhebung vorgegeben.</p> <p>Der Durchschnittswert ist: 4,93 kg/m²*a.</p>	<p>FREITEXT Eingabe Verbrauchswert, dann berechnet sich die Abweichung zum Mittelwert</p> <p>keine Angabe > 35 % über dem DW 26 % - 35 % über dem DW 16 % - 25 % über dem DW 6 % - 15 % über dem DW + 5 % - -5 % entsprechend dem DW -6 % - -15% unter dem DW -16 % - -25 % unter dem DW -26 % - -35 % unter dem DW > -35 % unter dem DW</p>

CLU II 2. Bewertung Energieverbrauch und CO ₂ "Paris-ready"	
Endenergieverbrauch & CO₂-Emissionen	
CLU II 2.1	Ist das Objekt hinsichtlich seines Energieverbrauchs und seiner CO ₂ -Emissionen im Betrachtungsjahr auf dem Dekarbonisierungspfad der EU (bzw. zuständiges Land)? (CRREM - Carbon Risk Real Estate Monitor)
	Energieverbrauch (kWh/m²a):
	CO₂-Emissionen (kgCO₂e/m²a):
CLU II 2.2	In welchem Jahr wird das Objekt hinsichtlich seines Energieverbrauchs und seiner CO ₂ -Emissionen nicht mehr auf dem Dekarbonisierungspfad sein? (CRREM - Carbon Risk Real Estate Monitor)
	Energieverbrauch (kWh/m²a) Das Objekt liegt innerhalb des DK-Pfades für die nächsten:
	CO₂-Emissionen (kgCO₂e/m²a) Das Objekt liegt innerhalb des DK-Pfades für die nächsten:

CLUSTER III
Asset Check (qualitativ)
Gewichtung: 40%

Nr.	Frage	Antwortmöglichkeiten
-----	-------	----------------------

CLU III 1. Gebäudeautomation	
CLU III 1.1	<p>Basisfrage: Verbrauchs-/ Datenerfassung Welche Anlagengruppen sind mit einer separaten Verbrauchsmessung ausgestattet? <i>*Definition: Große Rechenzentren, Großküche (kein Teeküchen o.ä.), Laborbereiche</i></p>
CLU III 1.2	<p>Detailfrage: Smart Metering Welche Verbräuche werden mit Smart Metering Systemen/ intelligenten Zählern erfasst?</p>
CLU III 1.3	<p>Basisfrage: Steuerung/ Regelung Welche Anlagengruppen werden digital übergreifend (MSR/ DDC mit GLT) geregelt?</p>

CLU III 2. Hülle & Technik	
<p>CLU III 2.1</p> <p>Basisfrage: Bauökologie (T - DNSH) Ist sichergestellt, dass im Falle eines Umbaus, bzw. Mieterausbau, Materialien (weitgehend) schadstofffrei sind?</p> <p><i>Bei einem Umbau müssen diese Anforderungen sowohl vertraglich vereinbart, als auch im Bauprozess überprüft und dokumentiert sein, die Dokumentation ist mindestens bis zum Austausch der Materialien aufzubewahren. z.B. DL-Verträge</i></p> <p><i>Info:</i> Folgende Materialien entsprechen den Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Holz- und Parkettsiegel, Holzöl (<10% Lösemittel o. vergleichbar) - Teppichboden, Teppichfliesen (GUT-Siegel o. vergleichbar) - Glatte Bodenbeläge aus Kautschuk, Linoleum, Kunststoff (AgBB-geprüft & bleifrei (nur PVC) & SVHC <0,1%) - Verlegewerkstoffe für Bodenbeläge, Fliesen und Parkett (EC1 (-R) / EC1+ (-R) / Blauer Engel) - Betokontakt, Aufbrennsperre, Dekorative Farben, Spachtel (inkl. Q-Spachtel), Grundbeschichtungen (z.B. Haft- & Tiefengrund), staubbundene Bodenfarbe, Betonschutz (Emissions-, lösemittel- & weichmacherfrei (ELF) nach VdL (= VOC & SVOC <1g/l)) - Türen, Fensterbänke, Akustikelemente, Trennwände (Entweder Kunststoffoberflächen (z. B. HPL) oder UV-Lacke (werksseitig) - vom Vermieter eingebautes Möbiliar Schränke, Regale, Schreibtische, Holzstühle (DGM Klasse A Zertifikat oder EU Ecolabel Möbel) 	<p>keine Angabe Ja, mind. 4 Maßnahmen sind aufgeführt Ja, 5- 6 Maßnahmen sind aufgeführt Ja alle Maßnahmen sind aufgeführt</p>
<p>CLU III 2.2</p> <p>Basisfrage: Heizung (Warmwasser) Welche Art der Wärmeerzeugung kommt für die Beheizung vorwiegend zum Einsatz?</p>	<p>keine Angabe keine Heizung vorhanden Stromheizung Heizöl Kohle Erdgas Fern-/ Nahwärme Geothermie (z.B. in Verbindung mit Wärmepumpe) Grund-, Brunnen- oder Oberflächenwasser (z.B. in Verbindung mit Wärmepumpe) Wärmepumpe (Luft-Luft oder Luft-Wasser, Gas(motor)wärmepumpe usw.) Blockheizkraftwerk Solarkollektoren</p>
<p>CLU III 2.3</p> <p>Detailfrage: Einsatz von standort erzeugten Erneuerbaren Energien (EE) für den Wärmebedarf (Heizung + Warmwasser) Wie groß ist der Anteil der auf der Liegenschaft erzeugten erneuerbaren Energie zur Deckung des Wärmebedarfs? Bitte schätzen Sie den prozentualen Anteil ab.</p>	<p>keine Angabe 0% bis zu 50 % > 50 %</p>
<p>CLU III 2.4</p> <p>Detailfrage: Lüftung Wie erfolgt die Gebäudelüftung überwiegend?</p>	<p>keine Angabe andere, konventionelle Arten (klassische Fensterlüftung / öffnenbare Fenster Zwangslüftung) Mechanische Lüftung erfolgt durch effiziente Arten, wie z.B. Wärmerückgewinnung, EC-Technologie etc. Natürliche Lüftung wird über Bauteil- oder Fassadenöffnungen integriert</p>
<p>CLU III 2.5</p> <p>Basisfrage: Kühlung / Klimatisierung Welchen der folgenden Aussagen bezüglich der Erzeugung und Übergabe von Kälte kann zugestimmt werden?</p>	<p>keine Angabe keiner Kälteerzeugung - erfolgt durch Absorptionskältemaschine, Fernkälte, Wasser oder Kältepumpe Übergabe in die Mietbereiche erfolgt bspw. durch Bauteilaktivierung oder Kühldecken Klimatisierung nicht notwendig</p> <p><i>(Bei Auswahl dieser Antwortoption können keine anderen Antworten dieser Frage ausgewählt werden)</i></p>
<p>CLU III 2.6</p> <p>Basisfrage: Einsatz von standort erzeugten Erneuerbaren Energien (EE) für den Strombedarf Wie groß ist der Anteil der auf der Liegenschaft erzeugten erneuerbaren, elektrischen Energie zur Deckung des Strombedarfs? Bitte schätzen Sie den prozentualen Anteil ab.</p>	<p>keine Angabe 0% > 0 % und < 15 % > 15 %</p>
<p>CLU III 2.7</p> <p>Basisfrage: Ökostrom Wird auf der Liegenschaft Ökostrom bezogen?</p>	<p>keine Angabe Allgemeinflächen und/oder Mietflächen < 10 % nur für Allgemeinflächen (mind. 10 %) für Allgemeinflächen und teilweise Mietflächen (mind. 10 %) für gesamten Standort (> 80 % ; mind. je 10 % aus Allgemeinflächen und Mietflächen)</p>

CLU III 3. Ressourcen		
CLU III 3.1	<p>Basisfrage: Fossile Brennstoffe Wird das Gebäude oder Gebäudeteile zur Förderung, Lagerung, Transport oder der Verarbeitung von fossilen Brennstoffen genutzt? (Tankstellen, Verkehrswert der Tankstellen muss separat betrachtet werden) *- Hinweis: PAI-Kriterium</p>	<p>keine Angabe ja nein</p>
CLU III 3.2	<p>Basisfrage: Biodiversität Gab es in den letzten 12 Monaten Rückbauten im Bereich der Begrünung?</p>	<p>keine Angabe ja nein</p>
CLU III 3.3	<p>Basisfrage: Biodiversität Welchen der folgenden Aussagen bezüglich gebäudenaher Biodiversität kann zugestimmt werden?</p>	<p>keine Angabe keiner Auf dem Grundstück befinden sich Grünflächen, die mehr als 5 % der Grundstücksfläche ausmachen (z.B. begrünte Innenhöfe, Außenbepflanzung) Das Gebäude verfügt über ein Gründach (vielfältige Bepflanzung), über begrünte Dachterrassen oder eine Fassadenbepflanzung, die mehr als 5 % der Gesamtaußenflächen ausmachen</p>
CLU III 3.4	<p>Basisfrage: Wasser Welchen der folgenden Aussagen bezüglich der Ressource Wasser kann zugestimmt werden?</p>	<p>keine Angabe keiner Niederschlags-/ Regen- oder Grauwasser wird genutzt Niederschlagswasser wird zum grössten Teil auf dem Grundstück versickert</p>
CLU III 3.5	<p>Basisfrage: Armaturen (T- DNSH) Sind wassersparende Armaturen entsprechend (Durchflussmenge lt. Taxonomie) vorhanden?</p>	<p>keine Angabe ja nein</p>
CLU III 3.6	<p>Basisfrage: Abfall Welchen der folgenden Aussagen bezüglich der Ressource Abfall kann zugestimmt werden?</p>	<p>Assetklasse: Büro & Hotel & Logistik Mehrere der unten aufgeführten Antworten sind möglich: keine Angabe keiner Abfälle werden getrennt entsorgt Es findet eine Erfassung der Versorgungswege je Fraktion inkl. Mengen statt Es wurde ein Entsorgungskonzept inkl. Optimierung der Abfallmengen und Entsorgungswege umgesetzt</p>
		<p>Assetklasse: Handel nur eine Antwort möglich: keine Angabe keiner Findet eine Verrechnung gegenüber Erzeugern statt</p>
		<p>keine Angabe keine Kälteanlage/Kühlmittel vorhanden Nein, nicht-natürliche Kältemittel sind im Einsatz (z.B. R134a, R401a, R407c, etc.) Ja (z.B. Ammoniak, Wasser, CO2) Nein, nicht-natürliche Kältemittel sind im Einsatz (z.B. R134a, R401a, R407c, etc.), Ersatz der verwendeten Kältemittel durch natürliche KM ist budgetiert</p>
		<p>keine Angabe keine Angabe keiner Findet eine Verrechnung gegenüber Erzeugern statt</p>
CLU III 3.7	<p>Basisfrage: Kältemittel Werden im Objekt natürliche Kältemittel eingesetzt?</p>	<p>keine Angabe keine Angabe keine Kälteanlage/Kühlmittel vorhanden Nein, nicht-natürliche Kältemittel sind im Einsatz (z.B. R134a, R401a, R407c, etc.) Ja (z.B. Ammoniak, Wasser, CO2) Nein, nicht-natürliche Kältemittel sind im Einsatz (z.B. R134a, R401a, R407c, etc.), Ersatz der verwendeten Kältemittel durch natürliche KM ist budgetiert</p>
CLU III 4. Nutzerkomfort		
CLU III 4.1	<p>FRAGE entfällt für: Hotel & Logistik & Handel!</p> <p>Basisfrage: Klimakomfort am Arbeitsplatz: Temperatur, Frischluft/ Lüftung, Luftbefeuchtung Welche Einrichtungen für die individuelle Kontrolle sind überwiegend vorhanden?</p>	<p>Assetklasse: Büro keine Angabe keine bereichsweise Regelung der Temperatur Raumregelung der Temperatur Frischlufzufuhr regelbar über Zulufratenregelung Frequenzumformer, CO2-Regelung RLT-Anlage Frischlufzufuhr regelbar über offenbare Fenster Regulierung der Lüftung über CO2-Regelung/ Sensoren</p>
		<p>Assetklasse: Büro keine Angabe nein ja, mind. 50 % der Arbeitsplätze ja, alle Arbeitsplätze</p>
CLU III 4.2	<p>FRAGE entfällt für: Hotel & Logistik & Handel!</p> <p>Basisfrage: Blendschutz am Arbeitsplatz Sind die Arbeitsplätze mit einem individuell steuerbaren innenliegendem Blendschutz ausgestattet?</p>	<p>keine Angabe nein ja, mind. 50 % der Arbeitsplätze ja, alle Arbeitsplätze</p>
CLU III 4.3a	<p>Basisfrage: Barrierefreiheit (Ausstattung) Ist das Gebäude grundsätzlich barrierefrei ausgestattet? <i>Hinweis:</i> *Def. Barrierearm: innerhalb der Etagen ohne Barrieren und Schwellen, Zugang zum Gebäude mit max. 3 Stufen bzw. zur Etage mit max. 3 Stufen (Treppenhaus) ** Zutreffende Norm: ISO 21542:2021 (Building construction - Accessibility and usability of the built environment)/ DIN 18040 oder gleichwertig</p>	<p>keine Angabe nein, das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich nein, aber alle Räume sind barrierearm* nein, aber ein Teil der Räume ist barrierearm* ja, alle Räume sind barrierefrei gem. zutreffender Norm** ja, ein Teil der Räume ist barrierefrei gem. zutreffender Norm** ja, alle Räume sind barrierefrei gem. zutreffender Norm** und rollstuhlgerecht ja, ein Teil der Räume ist barrierefrei gem. zutreffender Norm** und rollstuhlgerecht</p>

CLU III 4.3b	<p>Basisfrage: Barrierefreiheit (Ausstattung) Ist das Gebäude grundsätzlich barrierefrei zugänglich?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>nein, das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich</p> <p>schwellerfreier Zugang vom Parkplatz zum Gebäude inkl. Automattüren</p> <p>ja, schwellerloser und mind. 90cm breiter Zugang zum Gebäude vorhanden</p> <p>barrierearmer Zugang zum Gebäude (überwindbare Schwelle/ Rampe)</p> <p>Automattüren an Haupt-Zugängen zum Gebäude (meist über Taster)</p>
CLU III 4.4	<p>Basisfrage: Sicherheit im / am Gebäude Welche Sicherheitsfeatures bietet das Gebäude?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>keine</p> <p>Gebäudestruktur/ Grundrisse (Übersichtlichkeit, Einsehbarkeit, Beleuchtung)</p> <p>Gebäudeüberwachung (Video, Pfortner, Sprechanlagen etc.)</p> <p>Zugangskontrolle (Chips, Karten, Schranken, Schleusen, etc.)</p> <p>Telekommunikationsinfrastruktur (z.B. Notrufsysteme, Konnektivität im gesamten Gebäude)</p>
CLU III 4.5	<p>Basisfrage: Förderung elektrobetriebener Fahrzeuge durch Stromtankstellen - E-Bikes & E-Roller Sind auf dem Grundstück oder im Gebäude Elektroladestationen vorhanden?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>keine</p> <p>Elektroladestation für < 5 % der Stellplätze für Fahrräder oder E-Roller (Mind. 1)</p> <p>Elektroladestation für > 5 % der Stellplätze für Fahrräder oder E-Roller</p>
CLU III 4.6	<p>Basisfrage: Förderung elektrobetriebener Fahrzeuge durch Stromtankstellen - E-PKW Sind auf dem Grundstück oder im Gebäude Elektroladestationen vorhanden?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>keine</p> <p>Elektroladestation für < 5 % der gesamten PKW-Stellplätze (Mind. 1)</p> <p>Elektroladestation für > 5 % der gesamten PKW-Stellplätze</p>
CLU III 4.7	<p>Basisfrage: Mobilität Welche Einrichtungen sind für Fahrradfahrende vorhanden?</p>	<p>Assetklasse: Büro & Logistik & Handel</p> <p>keine Angabe</p> <p>keine</p> <p>adäquate Anzahl Fahrradstellplätze (Stellplätze pro qm Nutzfläche)</p> <p>witterungsgeschützte Fahrradstellplätze</p> <p>gesicherte Fahrradstellplätze (abschließbarer Fahrradraum oder abschließbare Boxen, etc.)</p> <p>Umkleieräume oder ggf. Schließfächer</p> <p>Duschen, die alle Mieter des Objektes nutzen können</p>
CLU III 4.8	<p>FRAGE entfällt für: Hotel!</p> <p>Basisfrage: Serviceangebote auf den Gemeinschaftsflächen Welche der folgenden Serviceangebote werden allen Mietern in Gemeinschaftsflächen vom Vermieter zur Verfügung gestellt? <i>(Ziel: Bereitstellung von mieterorientierten Serviceangeboten zur stärkeren Mieterbindung und Antwort auf Co-Working-Entwicklungen)</i></p>	<p>Assetklasse: Büro & Logistik & Handel</p> <p>keine Angabe</p> <p>keine</p> <p>Raum für Sport-/ Gesundheitsangebote</p> <p>Paketbox/ Paketabholstation</p> <p>zentraler Ruheraum</p> <p>individuelle Services für Mieter (z.B. Reinigung, Schuster etc.)</p> <p>Wasserspender</p> <p>Digitaler Infostand (o.ä.)</p> <p>vergleichbare Angebote (bspw. Koop mit Fitnessstudio, Kitas, Cafés)</p>
CLU III 4.9	<p>Basisfrage: Außenraumqualität Ist gebäudebezogene Außenraumqualität vorhanden und für alle Mieter zugänglich/ nutzbar?</p>	<p>Assetklasse: Büro & Hotel & Handel</p> <p>keine Angabe</p> <p>keine</p> <p>Innenhöfe, (Dach-)Terrassen und/ oder Balkone/ Loggien</p> <p>Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück</p> <p>Bänke, Tische, Stühle, Liegen</p> <p>Kunst</p> <p>Spielplatz</p> <p>Assetklasse: Logistik</p> <p>keine Angabe</p> <p>keine</p> <p>Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück</p> <p>Bänke, Tische, Stühle, Liegen</p>
CLU III 4.10	<p>Basisfrage: Trinkwasserbeprobung Werden regelmäßig über die Legionellenprüfung hinausgehende Trinkwasserbeprobungen (Schadstoffe/ Schwermetalle/ Keime) auf den Mietflächen als Serviceangebot durchgeführt? <i>(Info: Die Frage bezieht sich nicht auf Legionellenprüfungen, sondern auf die Trinkwasseranschlüsse in den Mietflächen und die Wasserbeprobung hinsichtlich Schadstoffe wie Bakterien, Keime, Schwermetalle etc.)</i></p>	<p>keine Angabe</p> <p>keine Prüfung</p> <p>ja, Prüfung alle 2 Jahre</p> <p>ja, jährliche Prüfung</p>
CLU III 4.11	<p>FRAGE entfällt für: Logistik & Handel!</p> <p>Basisfrage: Lobbygestaltung Wie ist die Lobbygestaltung und welche Angebote sind vorhanden?</p>	<p>Keine Angabe</p> <p>keine vorhanden</p> <p>Die Lobbygestaltung oder Eingangsbereich folgt einem zeitgemäßen und besucherfreundlichem Gestaltungs-/Designkonzept (hell, sauber, gepflegt)</p> <p>Sitzmöglichkeiten sind vorhanden</p> <p>WiFi frei verfügbar</p>
CLU III 4.12	<p>FRAGE entfällt für Büro & Hotel & Logistik!</p> <p>Basisfrage: Nur Assetklasse: Handel Familienfreundlichkeit Ist das Gebäude familienfreundlich?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>Nicht familienfreundlich</p> <p>Familienfreundliche Parkplätze (mind. 2,70 m breit)</p> <p>Wickelräume</p> <p>Kinderspielbereich</p>

CLU II 4.13	<p>Basisfrage: Nutzerbefragung Liegt eine Nutzerbefragung zur Komfortbewertung (Thermische Behaglichkeit, Akustik, etc.) vor?</p> <p><i>Info:</i> Vermieterseitig intern oder extern durchgeführt, nicht jährlich (alle 2-3 Jahre)</p>	<p>keine Angabe es werden keine Nutzerbefragungen durchgeführt es werden regelmäßig Nutzerbefragungen durchgeführt und daraus wurden Maßnahmen abgeleitet</p> <p>es werden regelmäßig Nutzerbefragungen durchgeführt und daraus wurden Maßnahmen abgeleitet und umgesetzt</p>
CLU III 5. Ökonomie (Umnutzung & Flexibilität)		
CLU III 5.1	<p>FRAGE entfällt für Logistik!</p> <p>Basisfrage: Flächeneffizienz Wie groß ist der Flächeneffizienzfaktor?</p> <p>(Info: Flächeneffizienz ist ein Kennwert zur Ermittlung der Ausnutzung von Flächen innerhalb des Gebäudes. Der Flächeneffizienzkennwert entspricht dabei dem Verhältnis von Mietfläche Gewerbe zur Bruttogrundfläche oberirdisch (MF-G nach gif bzw. Nutzfläche zur Bruttogrundfläche oi gemäß DIN 277 in Deutschland)</p>	<p>Assetklasse Büro: keine Angabe < 60 % ≥ 60 % ≥ 75 %</p> <p>Assetklasse Hotel: keine Angabe < 53 % ≥ 53 % ≥ 70 %</p> <p>Assetklasse Handel: keine Angabe < 55 % ≥ 55 % ≥ 65 %</p>
CLU III 5.2	<p>Basisfrage: Gebäudegeometrie Welche Eigenschaften der Gebäudegeometrie sind überwiegend gegeben?</p> <p>(Info: Es wird davon ausgegangen, dass Nutzheiten entsprechend den Landesgegebenheiten über dazu nutzbare Sanitärkerne/Erschließungen verfügen)</p>	<p>Assetklasse Büro: (Multiple) keine Angabe Rohbauhöhen ≥ 3 m Stützenfreie Grundrisse</p> <p>Assetklasse Hotel: (Multiple) keine Angabe > 2,75 m für Hotelzimmer ≥ 3,25 m für Allgemeinbereiche (Lobby, Frühstücksraum, Restaurant usw.) ≤ 2,75m für Hotelzimmer < 3,25m für Allgemeinbereiche (Lobby, Frühstücksraum, Restaurant usw.)</p> <p>Assetklasse Logistik: (Single) Angabe in Rohbauhöhe keine Angabe < 6,0 m 6,0-10,5 m > 10,5 m</p> <p>Assetklasse Handel: (Single) keine Angabe < 3,90 m Rohbauhöhen ≥ 3,90 m Rohbauhöhen</p>
CLU III 5.3	<p>FRAGE entfällt für Hotel!</p> <p>Basisfrage: Grundriss / Umgestaltung (Tragwerk) Welche der folgenden Versorgungsarten können mit einfachen baulichen Maßnahmen an veränderte Nutzungsbedingungen angepasst werden?</p> <p>(Info: Einfachen bauliche Maßnahmen (Montageöffnungen, Türen und Flure ausreichend in Größe und Anzahl, gute Zugänglichkeit, Transport und Austausch von Komponenten mit Trockenbauarbeiten usw.)</p>	<p>Assetklasse Büro & Handel: keine Angabe Lüftung Heizung Kühlung Verkabelung</p> <p>Assetklasse Logistik: keine Angabe Nutzlastreserven wurden in der Statik berücksichtigt Gebäudeerweiterung möglich Einbau Mezzanineflächen möglich</p>
CLU III 5.4	<p>FRAGE entfällt für Logistik!</p> <p>Basisfrage: Reinigungsfreundlichkeit Welche Kriterien der Reinigungsfreundlichkeit sind gegeben?</p> <p>(Info: Reinigungsfreundlichkeit (betrifft immer mehr als 50% der Bauteile/ Flächen): Vorteilhafte Beläge (glatte, wischbare Böden, gemusterte/ melierte möglichst dunkle Teppiche o.ä.))</p>	<p>Assetklasse: Büro & Hotel & Handel keine Angabe keine Schmutzfangzonen an Haupteingängen vorteilhafte Beläge / Böden ohne größere Hindernisse, Fugen oder Nischen (vor allem in sehr frequentierten Bereichen) Geländerstützen von Treppen/Balustraden, sofern vorhanden, sind seitlich angebracht WCs und Handwaschbecken wandmontiert Sanitärkabinentrennwände sind möglichst ohne Aufstützpunkte am Boden konstruiert oder als Trennwände mit Wand-Boden-Anschluss ausgeführt. Leuchten sind in der Decke integriert und müssen nicht gereinigt werden</p>
CLU III 5.5	<p>Basisfrage: Flächenermittlung Wie ist die Qualität der Flächenermittlung zu bewerten?</p>	<p>keine Angabe es liegt keine Flächenermittlung vor es liegt eine Angabe über die Gesamtfläche vor es liegen die entsprechenden Grundrisse mit Flächenausweisungen vor die Flächenermittlung weist einen hohen Detaillierungsgrad auf (bspw. gem. gif, DIN 277: BGF, NRF, TF, VF und NUF-7) aktuelle, digitale Flächenerfassung liegt vor (BIM - building information modeling)</p>
CLU III 5.6	<p>Basisfrage: Leerstandsquote Wie hoch ist die Leerstandsquote zum Berichtsstichtag gem. Mietvertrag (inkl. Mietgarantien)?</p>	<p>keine Angabe Leerstandsquote ≥ 30 % Leerstandsquote ≥ 15 % - < 30 % Leerstandsquote 0 - < 15 %</p>
CLU III 6. Standort		
CLU III 6.1	<p>Basisfrage: Schädigungspotential durch Standort Befindet sich das Objekt in einem Naturschutzgebiet oder Nationalpark?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
CLU III 6.2	<p>FRAGE entfällt für Logistik!</p> <p>Basisfrage: Öffentlicher (Personen-) Nahverkehr (ÖPNV): Entfernung In welcher Nähe zum Gebäude befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle?</p>	<p>keine Angabe > 1,5 km > 800 m Lauflinie zwischen 400 und 800 m Lauflinie < 400 m Lauflinie < 400 m Lauflinie und Bahnhof < 15 Min. mit ÖPNV</p>

<p>CLU III 6.3</p>	<p>Basisfrage: Öffentlicher (Personen-) Nahverkehr (ÖPNV): Taktung In welcher Taktung ist das Gebäude an den ÖPNV (Bus, Bahn, Zug, Tram) angebunden?</p> <p><i>Info:</i> Für "Büro & Hotel & Handel": Taktung bezieht sich auf Wochentage</p>	<p>Assetklasse: Büro & Hotel & Handel keine Angabe gar nicht >30-Min.-Takt mind. 30-Min.-Takt mind. 20-Min.-Takt mind. 15-Min.-Takt mind. 10-Min.-Takt</p> <p>Assetklasse: Logistik keine Angabe gar nicht mehrmals täglich stündlich mehrmals pro Stunde</p>
<p>CLU III 6.4</p>	<p>Basisfrage: Nähe zu nutzungsspezifischen Einrichtungen Gibt es in fußläufiger (< 800 m Lauflinie) Nähe nutzungsspezifische Einrichtungen?</p>	<p>Assetklasse: Büro & Hotel & Handel keine Angabe keine bzw. >800 m Lauflinie Gastronomie Nahversorgung Dienstleistung medizinische Versorgung Sportstätten Parkanlagen/ Grünflächen Freizeit, Kunst und Kultur Kindergärten/ Schulen</p> <p>Assetklasse: Logistik keine Angabe keine bzw. in > 800 m Lauflinie Gastronomie Dienstleistungen</p>
<p>CLU III 6.5</p>	<p>Basisfrage: Klimarisikoaanalyse/ Risiken am Standort und Umgebung (T - DNSH) Wurde für das Gebäude eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung durchgeführt, welche wesentlichen physischen Klimarisiken das Objekt während seiner voraussichtlichen Lebensdauer beeinträchtigen können (z.B. mögliche Veränderungen in Bezug auf Außentemperaturen, Windverhältnisse, Niederschläge, Anstieg des Meeresspiegels oder Erosion/ Erdbeben)?</p> <p><i>EU-Taxonomie: Abschnitt II zur Anlage A zum deleg. Rechtsakt</i></p>	<p>keine Angabe ja nein</p>
<p>CLU III 6.6</p>	<p>Basisfrage: Risiken am Standort und Umgebung (T - DNSH) Werden über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren physische und nicht physische Lösungen umgesetzt, die die identifizierten Risiken erheblich reduzieren?</p> <p><i>Soweit festgestellt wurde, dass wesentliche physische Klimarisiken das Objekt während seiner voraussichtlichen Lebensdauer beeinträchtigen können</i></p>	<p>keine Angabe trifft nicht zu (keine wesentlichen physischen Klimarisiken für das Objekt festgestellt) ja nein</p>
<p>CLU III 6.7</p>	<p>Basisfrage: Risiken am Standort und Umgebung (T - DNSH) Führen die umgesetzten Lösungen bei Menschen und der Natur, dem Kulturerbe sowie bei Vermögenswerten und anderen Wirtschaftstätigkeiten zu keiner Beeinträchtigung der Anpassungsbemühungen oder des Maßes an Resilienz gegenüber physischen Klimarisiken?</p> <p><i>Soweit festgestellt wurde, dass wesentliche physische Klimarisiken das Objekt während seiner voraussichtlichen Lebensdauer beeinträchtigen können</i></p>	<p>keine Angabe trifft nicht zu (keine wesentlichen physischen Klimarisiken für das Objekt festgestellt) ja nein</p>
<p>CLU III 6.8</p>	<p>Basisfrage: Risiken am Standort und Umgebung (T - DNSH) Decken sich die Lösungen mit den lokalen, sektoralen, regionalen bzw. nationalen Klimaanpassungsplänen und -strategien, wobei der Einsatz von naturbasierten Lösungen erwogen wird bzw. sich die Lösungen nach Möglichkeit auf blaue oder grüne Infrastruktur stützen?</p> <p><i>Soweit festgestellt wurde, dass wesentliche physische Klimarisiken das Objekt während seiner voraussichtlichen Lebensdauer beeinträchtigen können</i></p>	<p>keine Angabe trifft nicht zu (keine wesentlichen physischen Klimarisiken für das Objekt festgestellt) ja nein</p>
<p>CLU III 6.9</p>	<p>Basisfrage: Altlasten Für Gebäude, die sich auf potentiell kontaminiertem Grund befinden: wurde ein Bodengutachten durchgeführt?</p>	<p>keine Angabe nicht zutreffend, Gebäude befindet sich nicht auf kontaminiertem Grund ja nein</p>

CLU III 7. Maßnahmen im Betrieb		
CLU III 7.1	<p>Basisfrage: Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen: Abfall (T - DNSH) Wurden mindestens 70 % des Abfalls (nach Gewicht), der im Zuge von Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen anfiel, recycelt oder einer anderen stofflichen Verwertung zugeführt?</p> <p><i>Mieterausbau (Maßnahmen durch Mieter und gleichwohl durch Vermieter)</i></p>	<p>keine Angabe</p> <p>nicht zutreffend, keine Instandhaltungs-/Renovierungsmaßnahmen</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
CLU III 7.2	<p>Basisfrage: Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen: Gefahrenstoffe (T - DNSH) Wurden im Zuge von Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen Asbest oder andere Gefahrenstoffe identifiziert?</p> <p><i>Mieterausbau (Maßnahmen durch Mieter und gleichwohl durch Vermieter)</i></p>	<p>keine Angabe</p> <p>nicht zutreffend, keine Instandhaltungs-/Renovierungsmaßnahmen und kein Asbest verbaut</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
CLU III 7.3	<p>Basisfrage: Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen: Gefahrenstoffe (T - DNSH) Wurden die Gefahrenstoffe entsprechend der nationalen Standards entsorgt?</p> <p><i>Mieterausbau (Maßnahmen durch Mieter und gleichwohl durch Vermieter)</i></p>	<p>keine Angabe</p> <p>nicht zutreffend, keine Instandhaltungs-/Renovierungsmaßnahmen und kein Asbest verbaut</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
CLU III 7.4	<p>Basisfrage: Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen: Gefahrenstoffe (T - DNSH) Wurden während der Instandhaltungs- und/ oder Renovierungsphase Maßnahmen getroffen, um Lärm, Staub und Schadstoffemissionen zu reduzieren?</p> <p><i>Mieterausbau (Maßnahmen durch Mieter und gleichwohl durch Vermieter)</i></p>	<p>keine Angabe</p> <p>keine Gefahrenstoffe vorhanden</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
CLU III 7.5	<p>Basisfrage: Effiziente Gebäudebewirtschaftung (T - DNSH) Wird eine effiziente Gebäudebewirtschaftung durch Maßnahmen wie Energieleistungsverträge oder Energiemonitoring- und Management sichergestellt?</p> <p><i>Nur für große Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung von Heizung, Lüftung usw. ab 290 kW erforderlich</i></p>	<p>keine Angabe</p> <p>trifft nicht zu weil Wohngebäude / bzw. die Nennleistung von Heizung, Lüftung unter 290 kW</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
CLU III 7.6	<p>Basisfrage: Effiziente Gebäudebewirtschaftung: Betriebsparameter Werden die energetischen Betriebsparameter gemessen?</p> <p>(Außentemperatur, Luftfeuchtigkeit außen, Windrichtung, Windgeschwindigkeit, Niederschlagsmenge, Helligkeit)</p>	<p>keine Angabe</p> <p>nein</p> <p>1-2 Parameter</p> <p>3-4 Parameter</p> <p>5-6 Parameter</p>
CLU III 7.7.1	<p>Detailfrage: Effiziente Gebäudebewirtschaftung: Energiemanagement - Dokumentation Wie wird das Energiemanagement umgesetzt?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>es gibt kein Energiemanagement</p> <p>Dokumentation/ Reporting erfolgt auf Jahresbasis</p> <p>Dokumentation/ Reporting erfolgt auf Monatsbasis</p>
CLU III 7.7.2	<p>Detailfrage: Effiziente Gebäudebewirtschaftung: Energiemanagement - Analyse Wie wird das Energiemanagement umgesetzt?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>es gibt kein Energiemanagement</p> <p>Analyse auf Jahresbasis</p> <p>Analyse auf Monatsbasis</p>
CLU III 7.7.3	<p>Detailfrage: Effiziente Gebäudebewirtschaftung: Energiemanagement - Optimierungspotentiale Wie wird das Energiemanagement umgesetzt?</p>	<p>keine Angabe</p> <p>es gibt kein Energiemanagement</p> <p>Umsetzung von Optimierungspotentialen auf Jahresbasis</p> <p>Umsetzung von Optimierungspotentialen auf Monatsbasis</p>
CLU III 7.8	<p>Basisfrage: Mietereinbindung Gab es im laufenden Jahr eine Einbindung der Mieter hinsichtlich Nachhaltigkeitsthemen?</p> <p>(Info: - Zu Nachhaltigkeitskommunikation gehören z.B. Broschüren, Dashboards, Plakate oder Newsletter, die Nachhaltigkeits-/ESG-Aspekte beinhalten. - Social Media / Online Kommunikation, die sich an Mieter richtet. - Nachhaltigkeitsevents können private oder öffentliche Veranstaltungen sein, die sich mit einem Nachhaltigkeitsthema beschäftigen - Ein Nachhaltigkeitsguide ist ein Dokument, welches Mieter über praktische Nachhaltigkeitsthemen im Gebäude aufklärt)</p>	<p>Assetklasse: Büro & Handel</p> <p>keine Angabe</p> <p>Nein</p> <p>Nachhaltigkeitskommunikation im Gebäude (z.B. Broschüren, Newsletter, Social Media/ Online Kanäle oder Nachhaltigkeitsguide (z.B. im Rahmen eines Nutzerhandbuchs))</p> <p>Mietergespräche zu Nachhaltigkeit</p> <p>Events, die Nachhaltigkeitsthemen adressieren oder Schulungen der Mieter</p>
		<p>Assetklasse: Hotel & Logistik</p> <p>keine Angabe</p> <p>Nachhaltigkeitsguide (z.B. im Rahmen eines Nutzerhandbuchs)</p> <p>Mietergespräche zu Nachhaltigkeit</p>

CLU III 7.9	<p>Basisfrage: Schulungsmaßnahmen Werden Dienstleister, zum Beispiel durch vertragliche Verpflichtungen, im Gebäude kontinuierlich zu Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen geschult und entsprechend unterwiesen?</p>	<p>keine Angabe nein Dienstleister wurden im laufenden Jahr geschult/ unterwiesen</p>
CLU III 7.10	<p>Basisfrage: Vertrag Wurden ausdrücklich Umwelt und/oder Nachhaltigkeitsaspekte für dieses Objekt im Propertymanagement bzw. Facility Management Vertrag festgehalten? <i>(z.B. umweltschonende Verbrauchs- und Reinigungsmaterialien, energetische Betriebsführung/Optimierungsvorschläge)</i></p>	<p>keine Angabe nein ja</p>
CLU III 7.11	<p>Basisfrage: Beschaffung Werden Umweltaspekte bei der Auswahl für die Vergabe von Dienstleistungen berücksichtigt?</p>	<p>keine Angabe nein ja, es gibt einen Vergabeprozess, der die Dienstleisterqualität bewertet in Anlehnung an Umweltmanagementsysteme ja, Property Manager und/oder Facility Manager sind nach einem Umweltmanagementsystem zertifiziert (z.B. EMAS, ISO 14.001)</p>
CLU III 7.12	<p>Basisfrage: Funktionsoptimierung der gebäudetechnischen Anlagen (Re-Commissioning) Findet eine regelmäßige (mind. 1x jährlich) Überprüfung der Einregulierung der gebäudetechnischen Anlagen (TGA) statt?</p>	<p>keine Angabe nein ja ja, notwendige Dokumentation ist zusätzlich vorhanden (z.B. Anlagenbeschreibung, Betriebsanleitung, Betreiberhandbuch)</p>
CLU III 7.13	<p>Basisfrage: Green Leases ("Grüne Mietverträge") - Abdeckung Sind Green Leases ("Grüne Mietverträge") gemäß nachstehender Definition vorhanden? (gem. Wesentlichkeitsgrenze 80% der Flächen) <i>Info:</i> <i>Green Leases in Anlehnung an die Vorgaben der ZIA. Def. Green Lease: Ein Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, 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.</i> <i>Ein Green Lease enthält daher jeweils mindestens eine Regelung zu den nachfolgend aufgeführten Aspekten:</i> - nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, - Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie - ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen</p>	<p>keine Angabe nein ja</p>
CLU III 7.14	<p>Basisfrage: Nachhaltigkeitsstrategie Gibt es für das Objekt eine Nachhaltigkeitsstrategie mit Vorgaben und Zielen zu z.B. Biodiversität, Energieverbrauch, Wasserverbrauch, Abfallmanagement, soziales Engagement am Objekt inkl. Verbesserungsvorschlägen? <i>Info:</i> <i>Für jedes Objekt sollte eine spezifische Strategie aufgestellt werden, um die Nachhaltigkeit zu optimieren. Konkrete oder qualitative Ziele unterstützen dabei die Zielverfolgung.</i></p>	<p>keine Angabe ja, für mind. 1 Thema ja, für mind. 2 Themen ja, für 3 oder mehr Themen</p>
CLU III 7.15	<p>Basisfrage: EDV-Unterstützung Werden die Gebäudeunterlagen systematisch erfasst bzw. gibt es ein EDV-basiertes Kundenportal bzw. eine Serviceleitstelle für Kundenmeldungen inkl. automatisierten Meldeprozess (automatisierter Meldeprozess bspw. über eine Nutzer-App inkl. automatisierter Verortung und Möglichkeit, Fotos einstellen zu können)?</p>	<p>keine Angabe nein ja, EDV-basiertes Kundenportal bzw. eine Serviceleitstelle für Kundenmeldungen besteht ja, EDV-basiertes Kundenportal bzw. eine Serviceleitstelle für Kundenmeldungen inkl. automatisierten Meldeprozess besteht</p>
CLU III 7.16	<p>Basisfrage: Instandhaltungsstrategie Wie ist die Instandhaltungsstrategie ausgerichtet?</p>	<p>keine Angabe keine definierte Instandhaltungsstrategie Ausrichtung auf Werterhalt Berücksichtigung von energieoptimierenden Maßnahmen Berücksichtigung von Ressourcenschonung Berücksichtigung von CO2-Reduktion</p>