

Masterarbeit

Grüne Immobiliendeals – Identifizierung entscheidender Investitionskriterien für die Auswahl von Wohnprojektentwicklungen in Wien: eine Analyse basierend auf den E- Kriterien der ESG-Due-Diligence-Checkliste der RICS

Verfasst von
Magdalena Veselcic, BA

Angestrebter akademischer Grad:
Master of Arts in Business

Masterstudiengang	Immobilienmanagement
Matrikelnummer	52301209
Abschlussjahr	2025
Betreut von	Dipl.-Ing.in Dr.in techn. Anna-Vera Deinhammer

Abstract

Der Immobiliensektor trägt erheblich zum Ressourcenverbrauch und den Treibhausgasemissionen bei, insbesondere in westlichen Industrieländern wie Österreich. Vor diesem Hintergrund untersucht die vorliegende Masterarbeit, wie ökologische Nachhaltigkeitskriterien systematisch in den Ankaufsprozess von Wohnprojektentwicklungen in Wien integriert werden können. Ziel war die Entwicklung eines praxisorientierten Scoring-Modells, das institutionellen Investor*innen als Entscheidungshilfe dient. Grundlage bildete die ESG-Due-Diligence-Checkliste der RICS, die im Rahmen einer Literaturrecherche, regulatorischer Analyse und qualitativer Interviews mit ESG-Expert*innen an die lokalen Gegebenheiten angepasst wurde. Die Interviews zeigten, dass insbesondere Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Energieproduktion vor Ort und ÖPNV-Anbindung als zentrale Kriterien gelten, während andere Aspekte wie Kreislaufwirtschaft und Alternative Mobilität noch uneinheitlich bewertet werden. Mit Hilfe des Analytic Hierarchy Process (AHP) konnten die Kriterien priorisiert und in eine gewichtete Scoring-Matrix überführt werden. Die Anwendung auf Wiener Fallbeispiele belegte die grundsätzliche Praxistauglichkeit des Modells, offenbarte jedoch auch Herausforderungen bei der Datenverfügbarkeit und Standardisierung. Insgesamt leistet die Arbeit einen Beitrag zur systematischen ökologischen Bewertung von Projektentwicklungen im Bestand und schließt eine Forschungslücke im Bereich ESG-konformer Ankaufsentscheidungen.

Abstract

The real estate sector contributes significantly to resource consumption and greenhouse gas emissions, especially in western industrialized countries such as Austria. Against this background, this master's thesis examines how ecological sustainability criteria can be systematically integrated into the purchasing process of residential project developments in Vienna. The aim was to develop a practice-oriented scoring model that serves as a decision-making aid for institutional investors. This was based on the RICS ESG due diligence checklist, which was adapted to local conditions as part of a literature review, regulatory analysis and qualitative interviews with ESG experts. The interviews showed that energy consumption, greenhouse gas emissions, local energy production and public transport connections are considered key criteria, while other aspects such as the circular economy and alternative mobility are still rated inconsistently. With the help of the Analytic Hierarchy Process (AHP), the criteria were prioritized and transferred into a weighted scoring matrix. The application to Viennese case studies demonstrated the fundamental practicality of the model, but also revealed challenges in terms of data availability and standardization. Overall, the work makes a contribution to the systematic ecological assessment of project developments in the portfolio and closes a research gap in the area of ESG-compliant purchasing decisions.