

Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis

4 2023

immobilien & bewerten

GEG 2024

Kerstin Nell

Praxis in der Immobilien-
bewertung: Die neuesten
Entwicklungen durch
die EU-Taxonomie und
ESG-Kriterien (Teil I)

Patrick Beier

Checklisten für MaRisk-
konforme Bewertungen

Jochem Kierig

Die Bedeutung der
Modellkonformität nach
ImmoWertV/ImmoWertA

Sebastian Drießen

Praxis in der Immobilienbewertung: Die neuesten Entwicklungen durch die EU-Taxonomie und ESG-Kriterien (Teil I)

Die EU-Taxonomie für nachhaltige Finanzierungen sowie die ESG-Kriterien haben Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Insbesondere bei Baufinanzierungen und Modernisierungen von Bestandsimmobilien gibt es Unsicherheiten, da die Anforderungen an Nachhaltigkeit und Umweltschutz immer höher werden.

○ von Patrick Beier

Einführung: Hintergrund und Zielsetzung

Die EU-Taxonomie definiert Kriterien für eine ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit, die auch für den Immobilienmarkt relevant sind. ESG steht für **E**nvironmental, **S**ocial und **G**overnance und bezieht sich auf die Nachhaltigkeit von Investitionen. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass bei der Bewertung von Objekten nicht nur die klassischen Faktoren wie Lage, Größe und Ausstattung berücksichtigt werden müssen, sondern auch Aspekte wie Energieeffizienz, CO₂-Emissionen und soziale Verantwortung. Sachverständige müssen sich daher mit der aktuellen Praxis in der Immobilienbewertung auseinandersetzen und sich fortlaufend über neue Entwicklungen informieren, um ihren Kunden eine fundierte Beratung zu bieten.

Dieser zweiteilige Beitrag befasst sich im ersten Teil mit den Grundlagen der EU-Taxonomie für nachhaltige Finanzierungen und den darin enthaltenen ESG-Kriterien sowie der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie. Hier soll ein Überblick über die aktuellen Regelungen und verwendeten Begriffe gegeben werden. Im zweiten Teil sollen praktische Tipps für die Anwendung der neuen Einflussfaktoren im Rahmen der Immobilienbewertung gegeben und Möglichkeiten der Berücksichtigung aufgezeigt werden.

EU-Taxonomie für nachhaltige Finanzierungen: Definition, Ziele und Anwendungsbereiche

Mit dem Ziel, eine kohärente Definition für nachhaltige Investitionen bereitzustellen,

hat die Europäische Union (EU) im Jahr 2021 ihre Taxonomieverordnung eingeführt. Diese verlangt von Unternehmen Transparenz hinsichtlich ihrer Umwelteinflüsse sowie sozialer Aspekte bei ihren Geschäftstätigkeiten. Die Einbeziehung dieser Faktoren ermöglicht es Finanzinstitutionen wie Banken, genauere Bewertungsmodelle zur Risikobewertung von Immobilientransaktionen zu entwickeln.

Die Hauptziele der EU-Taxonomie sind Transparenz, Vergleichbarkeit und Glaubwürdigkeit.¹⁾ Durch einheitliche Kriterien wird sichergestellt, dass alle Beteiligten dieselben Maßstäbe anlegen können. Dies schafft Vertrauen bei den Investoren und ermöglicht fundierte Entscheidungen im Einklang mit ihren Nachhaltigkeitszielen. Der Anwendungsbereich dieser Taxonomie umfasst verschiedene Sektoren wie erneuerbare Energien, Bauwesen sowie Land- und Forstwirtschaft. In Bezug auf die Immobilienbewertung bietet sie neue Möglichkeiten zur Bewertung des ökologischen Fußabdrucks von Gebäuden, einschließlich Aspekten wie Energieeffizienz oder dem Einsatz umweltfreundlicher Materialien.

Durch klare Vorgaben bietet die EU-Taxonomie einen Rahmen für Unternehmen und Investoren, um ihre Geschäftspraktiken anzupassen und nachhaltige Finanzierungen voranzutreiben. Sie fördert den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft und trägt zur Erreichung der Klimaziele bei.

Insgesamt ist die EU-Taxonomie ein bedeutender Schritt hin zu mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung. Investoren können fundierte Entscheidungen treffen, und

1) <https://kpmg.com/de/de/home/themen/2021/07/sustainable-finance-eu-taxonomie.html>

Unternehmen werden bei der Identifizierung und Umsetzung nachhaltiger Projekte unterstützt. Transparenz und Vergleichbarkeit stärken die Glaubwürdigkeit des Marktes, was letztendlich zu einem positiven Wandel für Umwelt und Gesellschaft führt.

ESG-Kriterien im Immobilienmarkt: Bedeutung, Umsetzung und Herausforderungen

Die Einbindung von ESG-Kriterien gewinnt immer mehr an Bedeutung im Immobilienmarkt. Insbesondere die EU-Taxonomie hat zu neuen Entwicklungen geführt und legt den Fokus auf Nachhaltigkeit bei der Bewertung von Immobilien.

Energieeffizienz ist eines der zentralen Kriterien. Der Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen werden gemessen und basieren auf dem Energieausweis einer Immobilie. Eine hohe energetische Effizienz ist ausschlaggebend für eine nachhaltige Werterhaltung. Auch **Grünflächen** spielen eine wichtige Rolle in Bezug auf Biodiversität und Gesundheit der Bewohner sowie deren Integration in die Umwelt unter Berücksichtigung möglicher Elementarrisiken. Der **Wasserverbrauch** wird ebenfalls bewertet – hier geht es um effiziente Nutzungsmöglichkeiten wie etwa Wasserersparnismaßnahmen oder -systeme zur Minimierung des Verbrauchs. Ein weiterer Aspekt betrifft das **Abfallmanagement** mit Schwerpunkt Recycling-Strategien sowie Müllsammelinfrastruktur zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Natur durch beispielsweise Kompostierungsprozesse. **Gesundheitliche Belange** stehen ebenso im Fokus. Die Schaffung eines gesunden Wohnumfelds erfolgt durch Maßnahmen wie regenerative Energieträger, natürliche Baustoffe oder diffusionsoffene Wände als Teil des Baukonzepts. **Soziale Integration** ist ein weiterer wichtiger Aspekt, der die Immobilie in das soziale Umfeld integriert. Dazu gehören Zugang zu Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und öffentlichem Nahverkehr. Darüber hinaus spielen **Quartiersbeziehungen** eine Rolle bei der Bewertung, insbesondere, wie gut sich die Immobilie in ihre Umgebung eingliedert oder ob sie Gemeinschaftseinrichtungen wie Dorfgemeinschaftshäuser bereitstellt.

Die Transparenz von ESG-Maßnahmen und -Leistungskennzahlen durch den Eigentümer oder Entwickler spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle für Investoren sowie

potenzielle Käufer bzw. Mieter einer Immobilie.

Eine Zertifizierung nach anerkannten Umweltstandards von DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) unterstreicht zusätzlich die Nachhaltigkeit der betreffenden Immobilienobjekte. Schließlich wird auch ethisches Verhalten des Eigentümers/Entwicklers erwartet – dies schließt verantwortliches Handeln im Sinne gesellschaftlicher Standards mit ein.

Der Marktakzeptanz kommt hierbei große Bedeutung zu: Nur durch Einhaltung ethischer Normen sichern Besitzer oder Entwickler ein positives Image für ihr Projekt und gewinnen Vertrauen in der Marktgemeinde.

Das Berücksichtigen von ESG-Kriterien im Immobilienmarkt birgt somit vielfältige Herausforderungen, die jedoch von großer Relevanz zur Steigerung lebenswerter Wohnmöglichkeiten in einer immer stärker werdenden transparenteren und globalen Wirtschaft sind.

Auswirkungen auf Baufinanzierungen: Veränderung der Kreditvergabepraxis durch die EU-Taxonomie und ESG-Kriterien

Die jüngsten Entwicklungen in Bezug auf die EU-Taxonomie und ESG-Kriterien haben auch erhebliche Auswirkungen auf den Bereich der Baufinanzierung. Banken sind nun gezwungen, ihre Kreditvergabepraxis anhand strengerer Nachhaltigkeitskriterien zu überprüfen.

Darüber hinaus werden immer mehr institutionelle Anleger dazu angehalten oder sogar gesetzlich verpflichtet sein, ausschließlich in umweltfreundliche Projekte zu investieren – ein weiteres Ergebnis der verstärkten Aufmerksamkeit für ökologisch-nachhaltiges Handeln innerhalb des europäischen Wirtschaftsraums.

Infolgedessen müssen sich Bauherren nicht nur mit den traditionellen finanziellen Parametern auseinandersetzen; sie sollten sich bewusst sein, dass ihr Projekt möglicherweise bestimmte Umweltauflagen erfüllen

muss und einer genauen Prüfung unterliegt – beispielsweise hinsichtlich Energieeffizienzstandards oder ökologischer Nachhaltigkeit.

Die Veränderungen in der Kreditvergabepraxis durch die EU-Taxonomie und ESG-Kriterien stellen somit eine Herausforderung dar, bieten aber auch neue Chancen. Bauherren bzw. Immobilieneigentümer, die bereit sind, nachhaltige Immobilienprojekte zu realisieren und sich den strengeren Anforderungen anzupassen, könnten von einer größer werdenden Zielgruppe finanzieller Unterstützung profitieren. Es bleibt abzuwarten, wie sich diese Entwicklung langfristig auf den Markt auswirken wird – jedoch ist eines sicher: Eine verstärkte Fokussierung auf Umwelt- und Sozialaspekte hat das Potenzial für tiefgreifende Veränderungen im Bereich der Baufinanzierungspraxis.

Auswirkungen auf Modernisierungen von Bestandsimmobilien: Bewertung von Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien

Die Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Evaluierung moderner Sanierungsprojekte ist essenziell für eine umfassende Bewertung des Wertzuwachses einer Immobilie. Aspekte wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung und ökologische Standards spielen dabei eine maßgebliche Rolle. Durch gezielte Maßnahmen zur Verbesserung dieser Kategorien können nicht nur positive Umwelteinflüsse erzielt werden; sie tragen ebenfalls dazu bei, den langfristigen wirtschaftlichen Nutzen einer Liegenschaft signifikant zu steigern.

Im Rahmen ihrer Green-Deal-Strategie strebt die Europäische Kommission an, bis 2050 Klimaneutralität in Europa zu erreichen. Bereits für das Jahr 2030 sieht das EU-Klimaschutzgesetz eine verbindliche Reduzierung der CO₂-Emissionen um 55 % im Vergleich zum Referenzjahr 1991 vor. Der Gebäudesektor trägt etwa 40 % zu den europaweiten CO₂-Emissionen bei. Um diese Ziele zu erreichen, sind erhebliche Anstrengungen erforderlich – nicht nur beim Neubau, sondern insbesondere bei der Sanierung des bestehenden Gebäudebestands.

Die Verbände der Immobilienwirtschaft (z. B. VdW, ZIA) unterstützen ausdrücklich die ambitionierten Bemühungen der Euro-

päischen Union zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors, fordern aber angemessene Rahmenbedingungen, um privates Kapital in nachhaltige Investitionen lenken zu können. Insbesondere wird auf das hohe Ambitionsniveau der Taxonomie hingewiesen. Denn: Im Gegensatz zur EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD), welche den Ansatz verfolgt, energetisch schlechte Gebäude priorisiert zu sanieren („Worst First“-Prinzip), fokussiert sich die Taxonomie auf die Förderung der energieeffizientesten Gebäude („Only-the-best“-Prinzip). Es wird betont, dass der Investitionsschwerpunkt auf Sanierungsmaßnahmen von Bestandsimmobilien liegen sollte. Bisher wurden bereits hohe energetische Standards beim Neubau von Immobilien erreicht, und es gibt nur begrenztes Potenzial für weitere Verbesserungen. Dagegen kann die Sanierung von Bestandsimmobilien eine wesentlich größere Wirkung erzielen. Allerdings erfordert dies beträchtliche Anstrengungen und finanzielle Mittel aller Beteiligten. Daher sollte ein Anreizsystem geschaffen werden, um energetische Sanierungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien zu fördern und ein geeignetes Investitionsumfeld sicherzustellen.

Ein aus Sicht des Autors sehr praktikabler Lösungsansatz kommt vom Zentralen Immobilienausschuss (ZIA²⁾): Dort befürchtet man, dass das derzeitige regulatorische Umfeld jedoch eher Kapitalabwanderung begünstigt, da Immobilieninvestoren verstärkt auf Taxonomie-konforme Gebäude setzen möchten. Die aktuelle Form der Taxonomie ist demnach nicht geeignet, privates Kapital in die Sanierung von Bestandsimmobilien zu lenken, da das hohe Ambitionsniveau für die Energieeffizienzklasse A in der Regel nur im Neubau erreicht wird. Obwohl die Taxonomie auch die Renovierungstätigkeit als Beitrag zum Klimaschutzziel nennt, indem sie eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs (PEB) um 30 % vorschreibt, reicht dies bei Weitem nicht aus, um das gewünschte Energieeffizienzniveau A zu erreichen. Dies führt dazu, dass sanierungsbedürftige Immobilien tendenziell abgestoßen statt saniert werden – was dem Ziel des Klimaschutzes widerspricht. Um tragfähige Investitionsbedingungen für die Sanierung von Bestandsimmobilien zu schaffen, sind zwei Feststellungen besonders wichtig: Je schlechter die Energieeffizienzklasse einer Immobilie ist, desto günstiger ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis von Sanierungsmaßnahmen, und

2) https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/09/230814_ZIA_Positionspapier_Taxonomie.pdf

desto größer ist der Beitrag zur CO₂-Emissionsvermeidung. Der „Worst First“-Ansatz in der EPBD erkennt dieses Potenzial an, aber es fehlen noch die erforderlichen Investitionsanreize durch die Taxonomie. Es wird seitens des ZIA vorgeschlagen, dass weit überobligatorische Sanierungen (also Verbesserungen des Primärenergiebedarfs um mehr als 30 %) besonders belohnt werden sollten, um diese Lücke zu schließen und eine Übergangsregelung bis zum Jahr 2050 zu schaffen. Der Autor hält diese Vorgehensweise für sehr praktikabel.

Im Verlauf der zuvor skizzierten Entwicklung gewinnt auch die Auswahl der Materialien sowie der Bau- und Haustechnik zunehmend an Bedeutung, da sie entscheidende Faktoren für ein optimales nachhaltiges Ergebnis darstellen. Durch eine gründliche Kenntnis innovativer Techniken sind Experten in der Lage, aussagekräftige Einschätzungen über die voraussichtlichen positiven Auswirkungen energetischer Modernisierungen von Bestandsimmobilien abzugeben.

Exkurs: Grundlagen der Lebenszykluskosten und Ökobilanzierung bei Immobilien

Im Rahmen des Hauptthemas dieses Artikels ist es von großer Bedeutung, sich auch mit den Grundlagen der Lebenszykluskosten und Ökobilanzierung bei Immobilien auseinanderzusetzen. Die Ökobilanz bezieht sich auf die Bewertung einer Immobilie hinsichtlich ihres Einflusses auf die Umwelt über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg. Dabei werden Aspekte wie Ressourcengewinnung, Herstellung, Nutzung und Entsorgung betrachtet. Das „Cradle-to-Grave“-Prinzip stellt sicher, dass alle Phasen des Gebäudelebens berücksichtigt werden (von der Rohstoffgewinnung bis zum Recycling).

Ein weiterer wichtiger Faktor sind die Lebenszykluskosten einer Immobilie. Diese umfassen nicht nur den initialen Bau oder Kaufpreis, sondern auch langfristige Kosten wie Instandhaltungs-, Betriebs- und Entsorgungskosten. Durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise können potenzielle Kosteneinsparungen erkannt werden.

Eine Baustoffzertifizierung spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle bei der ökologischen Bewertung von Gebäuden. Sie ermöglicht es, Materialien nach deren Umwelt-

auswirkungen zu klassifizieren und somit umweltschädliche Stoffe zu vermeiden.

Darüber hinaus sollte auch die Umnutzungsfähigkeit von Immobilien in die Bewertung einbezogen werden. Eine flexible Gestaltung ermöglicht es, dass Gebäude auch nach ihrem ursprünglichen Verwendungszweck weiterhin genutzt werden können, was Ressourcen spart und den ökologischen Fußabdruck reduziert.

Nicht zuletzt ist der Komfortfaktor von Immobilien zu berücksichtigen. Ein angenehmes Raumklima, gute Lärmdämmung und energieeffiziente Technologien tragen nicht nur zum Wohlbefinden der Nutzer bei, sondern haben auch einen positiven Effekt auf die Umweltbilanz des Gebäudes.

Die Beachtung dieser Grundlagen der Lebenszykluskosten und Ökobilanzierung ermöglicht es uns, Immobilien nicht nur im Hinblick auf ihren monetären Wert zu bewerten, sondern auch deren Auswirkungen auf unsere Umwelt zu berücksichtigen. Dieser ganzheitliche Ansatz ist entscheidend für eine nachhaltige Entwicklung in der Immobilienbranche.

Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit: Methoden und Bewertungsansätze für eine nachhaltige Immobilienbewertung

Bei der Bewertung von Immobilien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit gibt es verschiedene Methoden und Ansätze.

Eine Möglichkeit ist die Integration von Umweltfaktoren in traditionelle Bewertungsmodelle. Dazu zählen beispielsweise die Einbeziehung des CO₂-Fußabdrucks oder energieeffizienter Maßnahmen wie Wärmedämmung oder erneuerbarer Energiesysteme. Durch diese Kriterien können sowohl das finanzielle als auch das ökologische Potenzial einer Immobilie bewertet werden.

Eine weitere Methode besteht darin, „Green-Building“-Zertifizierungen in den Bewertungsprozess einzubeziehen. Zertifikate wie DGNB, LEED oder BREEAM geben Auskunft über den nachhaltigen Charakter eines Gebäudes. Dadurch können Investoren gezielt nach umweltfreundlichen Objekten suchen und entsprechende Anreize setzen. Wie schon zuvor ausgeführt, spielt also auch das Modernisierungspotenzial eine wichtige

LESEN SIE IN TEIL II:

- Praxisbeispiele aus der Immobilienbranche: Erfahrungen und Umsetzungsstrategien von Unternehmen im Umgang mit der EU-Taxonomie und ESG-Kriterien
- Handlungsempfehlungen für Sachverständige: Anforderungen an die Bewertung von Immobilien unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie und ESG-Kriterien
- Fazit: Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse und Ausblick auf zukünftige Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit und Immobilienwert

Rolle bei einer nachhaltigen Immobilienbewertung. Durch eine effiziente Sanierung können Gebäude ressourcenschonender gestaltet und der Energieverbrauch reduziert werden. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf die Umwelt aus, sondern kann auch langfristig zu Kosteneinsparungen führen. Hier ist jedoch in jedem Fall eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen, statt in blinden Aktionismus zu verfallen.

Insgesamt ist eine nachhaltige Immobilienbewertung durch die genannten Methoden und Bewertungsansätze möglich. Die Integration von ökologischen Aspekten in den Bewertungsprozess trägt dazu bei, dass Investitionen vermehrt in umweltfreundliche Gebäude fließen und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Die EU-Taxonomie und ESG-Kriterien schaffen dabei klare Richtlinien, um die Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche voranzutreiben.

Der Autor hat in Anlehnung an die vorgestellten Kriterien einen ESG-Score entwickelt, der sowohl die objekt- als auch die standortspezifischen Kriterien abbildet. In **ABB. 1** ist dieser abgebildet und stellt im Grund vier Risikoklassen dar (Grün – Gelb – Orange – Rot) bzw. einen Score-Wert in der Darstellung xx-yy. Ein mittleres Objekt in Toplage würde somit entweder die Risikoklasse Grün bzw. den Scorewert 5–10 erhalten. Die einzelnen Faktoren sind nachfolgend aufgeführt.



Patrick Beier
Zert. Sachverständiger für
Immobilienbewertung, ZIS
Sprengnetter Zert
(Wohnen & Gewerbe),
Bankkaufmann (IHK),
DGNB Consultant
Schöllischer Str. 101 A,
21682 Stade

Objektfaktoren

- **Energieeffizienz:** Die energetische Effizienz der Immobilie, gemessen anhand

von Energieverbrauch bzw. -bedarf und CO₂-Emissionen auf Basis des Energieausweises

- **Wasserverbrauch:** Die effiziente Nutzung von Wasser und Maßnahmen zur Wassereinsparung
- **Abfallmanagement:** Die Umsetzung von Abfalltrennung und Recycling zur Minimierung der Umweltbelastung (z. B. Kompostierung, ausreichende Müllsammelmöglichkeiten)
- **Gesundheit und Wohlbefinden:** Die Schaffung eines gesunden und komfortablen Wohnumfelds für die Nutzer (z. B. Verwendung regenerativer Energien, natürliche Baustoffe, diffusionsoffene Wände.
- **Transparenz und Berichterstattung:** Die Offenlegung von ESG-Maßnahmen und -Leistungskennzahlen durch den Immobilienbesitzer oder -entwickler
- **Umweltzertifizierung:** Die Zertifizierung der Immobilie nach anerkannten Umweltstandards wie DGNB, LEED oder BREEAM
- **Marktakzeptanz:** Die Einhaltung ethischer und verantwortungsbewusster Standards durch den Immobilienbesitzer oder -entwickler

Standortfaktoren

- **Grünflächen:** Die Verfügbarkeit von Grünflächen und deren Beitrag zur Biodiversität und Gesundheit der Bewohner sowie die Einfügung in die Umwelt (Elementarrisiken)
- **Soziale Integration:** Die Integration der Immobilie in das soziale Umfeld, Zugang zu Bildung, Gesundheitsversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln
- **Quartiersbeziehungen:** Die Bedingungen und die Einhaltung von Umfeldkomponenten der Immobilie (Einfügung des Nutzungskonzepts in die Umgebung, Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Dorfgemeinschaftshäuser)

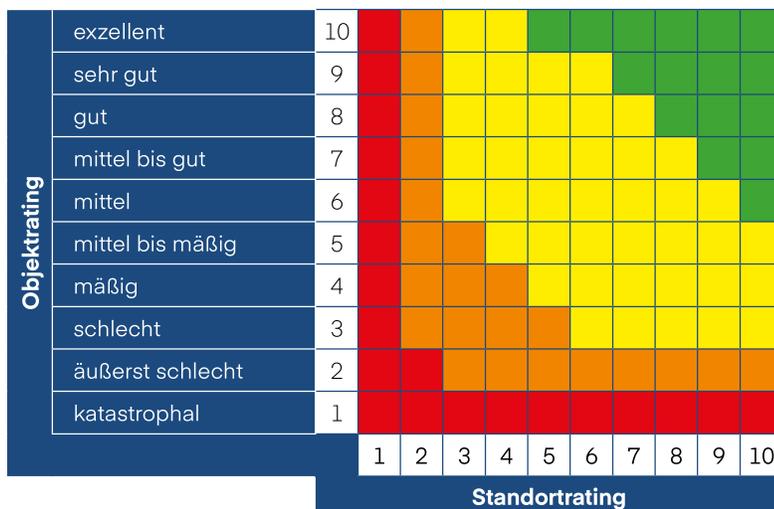


ABB. 1: Risikomatrix als ESG-Score nach Beier

HINWEIS

Sprengnetter und der Autor bitten die Leserinnen und Leser um Unterstützung und haben dafür eine kurze Umfrage gestaltet, die über den nebenstehenden QR-Code oder den Link <https://realestate.sprengnetter.de/Beier-Umfrage-ESG> abrufbar ist. Über Ihre Unterstützung würden wir uns sehr freuen.

