

Dienst. Leistung. Lösung.



ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung

Falk Rüdiger

Berlin, den 12.05.2022

Einleitung



Investmententscheidungen hängen immer stärker von Nachhaltigkeit ab

„Unternehmen müssen nichtfinanziellen Kennzahlen denselben Stellenwert einräumen wie Finanzkennzahlen, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben, Investor:innen von sich zu überzeugen und langfristig an sich binden.“

„Investor:innen erwarten zunehmend, dass Unternehmen in puncto Klimaschutz und bei anderen Nachhaltigkeitsthemen erkennbar aktiv werden – und überzeugend darlegen, inwiefern sie diese Aspekte in ihre Geschäftsstrategie integrieren.“

[Link: PwC-Studie 2021: Global Investor ESG Survey](#)

Quelle: Nadja Picard, PwC Europe Capital Markets Leader und Global Reporting Leader bei PwC Deutschland, 01.02.2022

Schweizer Siedlungen ermöglichen ein nachhaltiges Leben vor Ort mithilfe einer App

Eine zeitgemässe Möglichkeit, um das Nachhaltigkeitspotenzial im Leben vor Ort zu entfalten, bietet die Digitalisierung – beispielsweise durch den Einsatz einer Nachbarschafts-App. Dadurch kann das Potenzial der lokalen Community an einem Ort gebündelt und für alle zugänglich gemacht werden.

In der Schweiz haben bereits erste Genossenschaften, Quartiere und Siedlungen damit begonnen, diese Möglichkeit zu nutzen. Mit einer App haben sie einen digitalen Treffpunkt eingeführt, welcher die Bewohnenden über unterschiedliche Wege zusammenbringt. Die App ermöglicht es somit, einfacher und effizienter ein nachhaltiges Zusammenleben aufzubauen, da darüber alle Bewohnenden in das Leben vor Ort mit einbezogen werden können.



Quelle: beUnity

Pariser Klimaabkommen

Das Übereinkommen von Paris ist eine Vereinbarung von 195 Vertragsparteien der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) mit dem Ziel des Klimaschutzes in Nachfolge des Kyoto-Protokolls.

Das Übereinkommen von Paris trat am 4. November 2016 in Kraft und hat nachfolgende Ziele:

1. Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 °C über dem vorindustriellen Niveau; Anstrengungen, um den Temperaturanstieg auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Dadurch sollen die Risiken und Auswirkungen des Klimawandels deutlich reduziert werden.
2. Förderung der Klimaresistenz: Die klimatischen Bedingungen werden sich verändern und es bedarf Anpassungsmaßnahmen, um zum Beispiel Deiche an den steigenden Meeresspiegel anzupassen. Die Landwirtschaft muss sich an die Verschiebung von Klimazonen anpassen. Städte müssen sich anpassen und innerstädtische Wärmeinseln durch Kaltluftschneisen vermeiden. Wasserrückhaltesysteme, Bäche und Flüsse müssen mit Starkregen zurechtkommen. Transformatoren dürfen bei hohen Temperaturen nicht ausfallen. Die Energieversorgung darf während sommerlicher Hitzeperioden und niedrigen Wasserstands von Kühlwasser führenden Flüssen nicht gefährdet sein. Straßen und Autobahnen müssen hitzefest gebaut werden.
3. Vereinbarkeit der Finanzströme mit Klimazielen: Das Übereinkommen von Paris hielt als übergreifendes Ziel fest, die „Finanzmittelflüsse in Einklang mit einem Weg hin zu einer hinsichtlich der Treibhausgase emissionsarmen und gegenüber Klimaänderungen widerstandsfähigen Entwicklung“ – und damit weg von kohlenstoffintensiven Investitionen zu bringen.

EU will 2050 klimaneutral sein

Die Europäische Union verpflichtete sich 2015, ihre CO₂-Emissionen bis 2030 um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 zu reduzieren. Inzwischen strebt die Kommission eine Reduktion um 55 Prozent bis 2030 und Klimaneutralität bis 2050 an.

Emissionen der in die Zieldefinition einbezogenen Handlungsfelder

Handlungsfelder	1990 (in Millionen Tonnen CO ₂ - Äquivalent)	2014 (in Millionen Tonnen CO ₂ - Äquivalent)	2030 (in Millionen Tonnen CO ₂ - Äquivalent)	2030 (Minderung in Prozent gegenüber 1990)
Gesamtsumme	1248	902	543 bis 562	56 bis 55
Energiewirtschaft	466	358	175 bis 183	62 bis 61
Gebäude	209	119	70 bis 72	67 bis 66
Verkehr	163	160	95 bis 98	42 bis 40
Industrie	283	181	140 bis 143	51 bis 49
Landwirtschaft	88	72	58 bis 61	34 bis 31
Teilsumme	1209	890	538 bis 557	56 bis 54
Sonstige	39	12	5	87

Quelle: Bundesumweltministerium (2016). Klimaschutzplan 2050.

Taxonomie (EU-Klassifizierung für nachhaltige Aktivitäten)

Die 6 Umweltziele

- Substanzieller Beitrag zu einem der sechs Ziele
- Gleichzeitig keine negativen Auswirkungen auf alle anderen Ziele
- Einhaltung von sozialen Standards
- Einhaltung von qualitativen und quantitativen technischen Anforderungen
- Fondsprodukte müssen die Vorgaben nur einhalten, wenn sie sich als Taxonomie-konform bezeichnen



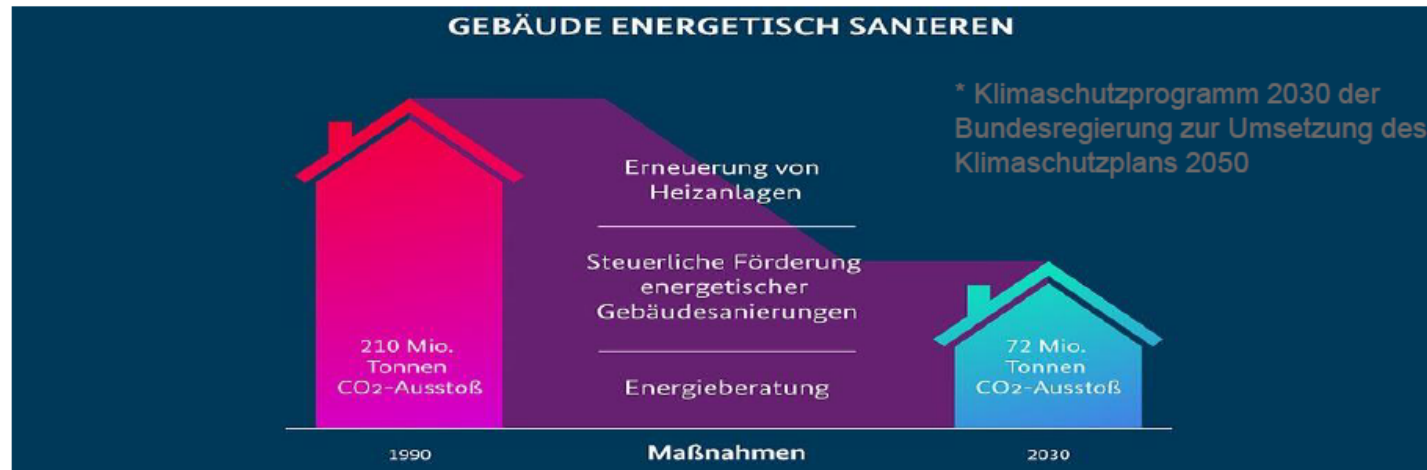
Quelle: IREBS ESG 2021



Quelle: SustainableFinanceEU: FinancingSustainableGrowth (2018), bakertilly(2020)

Einleitung

- ◆ Der Immobiliensektor ist in Deutschland unmittelbar für 14% der Treibhausgasemissionen* verantwortlich, mittelbar für 25% (inkl. anteilig Energiesektor)
- ◆ 1/3 stammen aus dem Bau von Immobilien
- ◆ 2/3 stammen aus dem Betrieb von Immobilien
- ◆ Von 210 Mio. t THG in **1990** ist die Emission auf 117 Mio. t in **2018** gesunken (-44%), bis **2030** strebt die Bundesregierung 72 Mio. t p.a. an (-66%)



Quelle: IREBS ESG 2021

Allgemeine Entwicklung von Nachhaltigkeitsaspekten

Die Herausforderung

- 7,8 Mrd. Menschen können nicht in das vorindustrielle Zeitalter zurückkehren
- Die langfristigen Auswirkungen von menschlichen Handlungen und von Technologien auf die Nachhaltigkeitsziele sind noch wenig erforscht
- Die meisten Nachhaltigkeitsthemen sind globaler Natur, gegen den individuellen Beitrag steht das Trittbrettfahrerproblem
- Konsumenten zeigen eine starke Verhaltens Einstellungs-Inkonsistenz: Kaufkriterium Nachhaltigkeit = 0,9% (Preis, Qualität, Image, Marke, etc.)
- Alternativkonzepte haben zumeist andere schädliche Wirkungen (Elektromobilität, Bio Benzin)
- Nachhaltigkeit erfordert in unserer konkreten Situation Verzicht und/oder Innovation

Wir können noch nicht das „Richtige“ tun, aber wir müssen versuchen es besser als bisher zu machen -auch wenn die aktuellen Zielsysteme inkonsistent sind.

Quelle: IRE |BS Immobilienakademie

Allgemeine Entwicklung von Nachhaltigkeitsaspekten

Das Umfeld in dem wir uns bewegen

- Nachhaltigkeitsziele, insbesondere Klimaschutz werden gesellschaftlich und politisch neben Wohlstands -, Gesundheits-, Freiheits- und Friedenszielen am höchsten priorisiert
- Die negativen Auswirkungen der Klimakrise werden unmittelbar spürbar und erhöhen massiv die gesellschaftliche Akzeptanz von steuernden Maßnahmen
- Die EU Kommission kann den Green Deal unabhängig von innenpolitischen / wirtschaftlichen Nebenbedingungen durchsetzen und tut es bereits mit Nachdruck
- Die jungen Generationen fordern sehr erfolgreich Ressourcengerechtigkeit ein und nutzen dafür sehr effizient die modernen Mediengesellschaften „Fridays for Future“
- Die institutionellen Investoren berücksichtigen ESG Kriterien bei ihren langfristigen Anlageentscheidungen
- Multinationale Unternehmen fordern bereits ESG Zertifizierungen bei ihren Anmietentscheidungen ein

**Nachhaltigkeit ist nicht mehr die Maxime von
Randgruppen sondern sie ist
im Kopf und im Herzen der Gesellschaft und Wirtschaft angekommen**

Quelle: IRE |BS Immobilienakademie

Allgemeine Entwicklung von Nachhaltigkeitsaspekten

Nachhaltigkeits- Risiken bei Immobilien müssen gemessen und gesteuert werden

Bau

Materialherkunft Soziale Eigenschaften der Leistungserstellung

Betrieb

Energieverbrauch / -Kosten
Wasserverbrauch /- kosten

Versicherbare Risiken

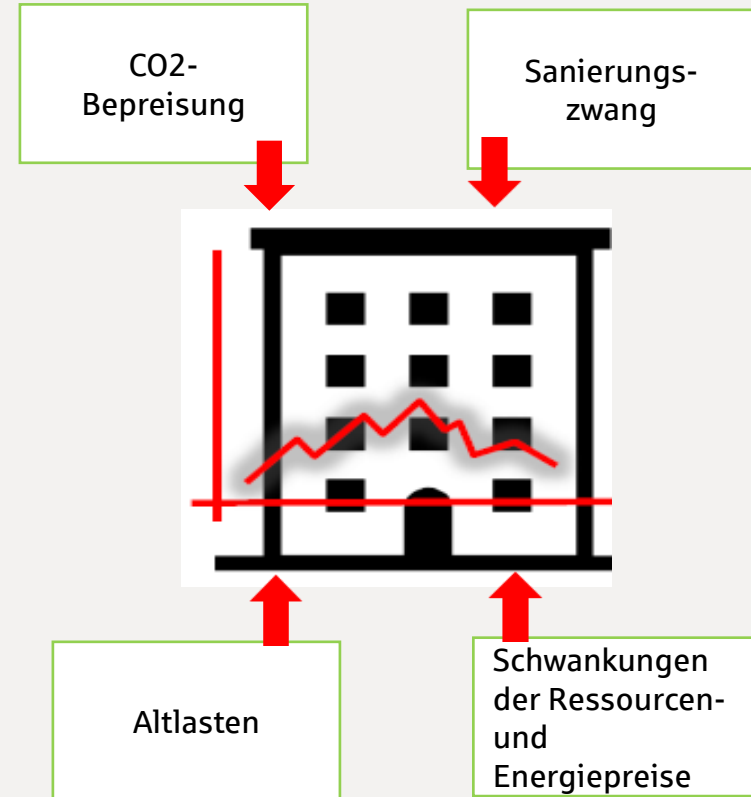
Überschwemmung
Hagel, Starkregen, Sturm
Erdbeben

Nicht versicherbare Risiken

Pandemien, Seuchen, ...

„neue Risiken“

Zunahme Hitze- und Kälteperioden, Dürren, Waldbrände, ...



Quelle: DSGVO

Überblick über regulatorische Anforderungen

Identifikation der relevanten rechtlichen Anforderungen auf der Ebene Kreditinstitut und Immobilie

Kreditinstitut:

- BaFin „Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken“
- EBA “Guidelines on Loan Origination and Monitoring” (EBA/GL/2020/06)
- EZB “Guide on Climate-Related and Environmental Risks”
- EBA “Discussion Paper on Management and Supervision of ESG Risks for Credit Institutions and Investment Firms” (EBA/DP/2020/03)

Immobilie:

- EU Taxonomie Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852)
- ...

Quelle: DSGVO

Überblick über regulatorische Anforderungen

Identifikation der relevanten rechtlichen Anforderungen auf der Ebene Kreditinstitut und Immobilie

- **Bewertung ESG-Faktoren bei Immobilien zum Zeitpunkt der Kreditvergabe:**
- **Sofern relevant**, sollten die Institute **ESG-Faktoren** berücksichtigen, die den Wert der Sicherheiten beeinflussen, z.B. Energieeffizienz von Gebäuden (Tz. 208).
- **Hinweis:**
- *Fokus der Immobilienbewertung liegt auf „E“-Risiken und hierbei aufgrund der aktuell dürftigen Datenlage wiederum auf der Energieeffizienz des Gebäudes. Energieeffizienzausweise sollten elektronisch ausgelesen werden.*
- *Es bedarf einheitlicher standardisierter Vorgaben zur Datenerfassung/-speicherung, (Nutzung der Vorgaben aus der Datenfibel empfohlen).*
- *Ebenso bedarf es Empfehlungen zur Berücksichtigung von energetischen Ausstattungsmerkmalen der Immobilie in der Beleihungswertermittlung.
Die entsprechende Anforderungen zur IT-Umsetzung sind in Bearbeitung.*

Quelle: DSGVO

Überblick über regulatorische Anforderungen

Status des aufsichtlichen Rahmen

- Trotz aller Unsicherheiten zur Taxonomie ist ein **Kerndatensatz** an Indikatoren identifizierbar, der einen Startpunkt für ein ausbaufähiges ESG-Scoring darstellen kann:
 - Art des Energieausweises
 - Energieeffizienzklasse
 - Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf (Wärme, Strom)
 - Nachhaltigkeitszertifikate (KfW-Klassifikation)
 - Energieträger (Wärme, Heizung)
 - CO2-Emissionen
- Andere Indikatoren müssten (nutzungsartspezifisch) für die ESG Dimensionen definiert werden und in ein quantifizierbares Scoring übersetzt werden: Bsp. Energieeffizienz: Heizung, Warmwasser, thermische Regulierung, Dämmungen, Fensterqualität, Türen, Lüftung, ...
- Nicht verfügbare Daten müssen über vorhandene Informationen (Baujahr, Lage, Fläche, Grundriss, Zustand, Ausstattung) approximiert werden.

Quelle: DSGV

Überblick über regulatorische Anforderungen

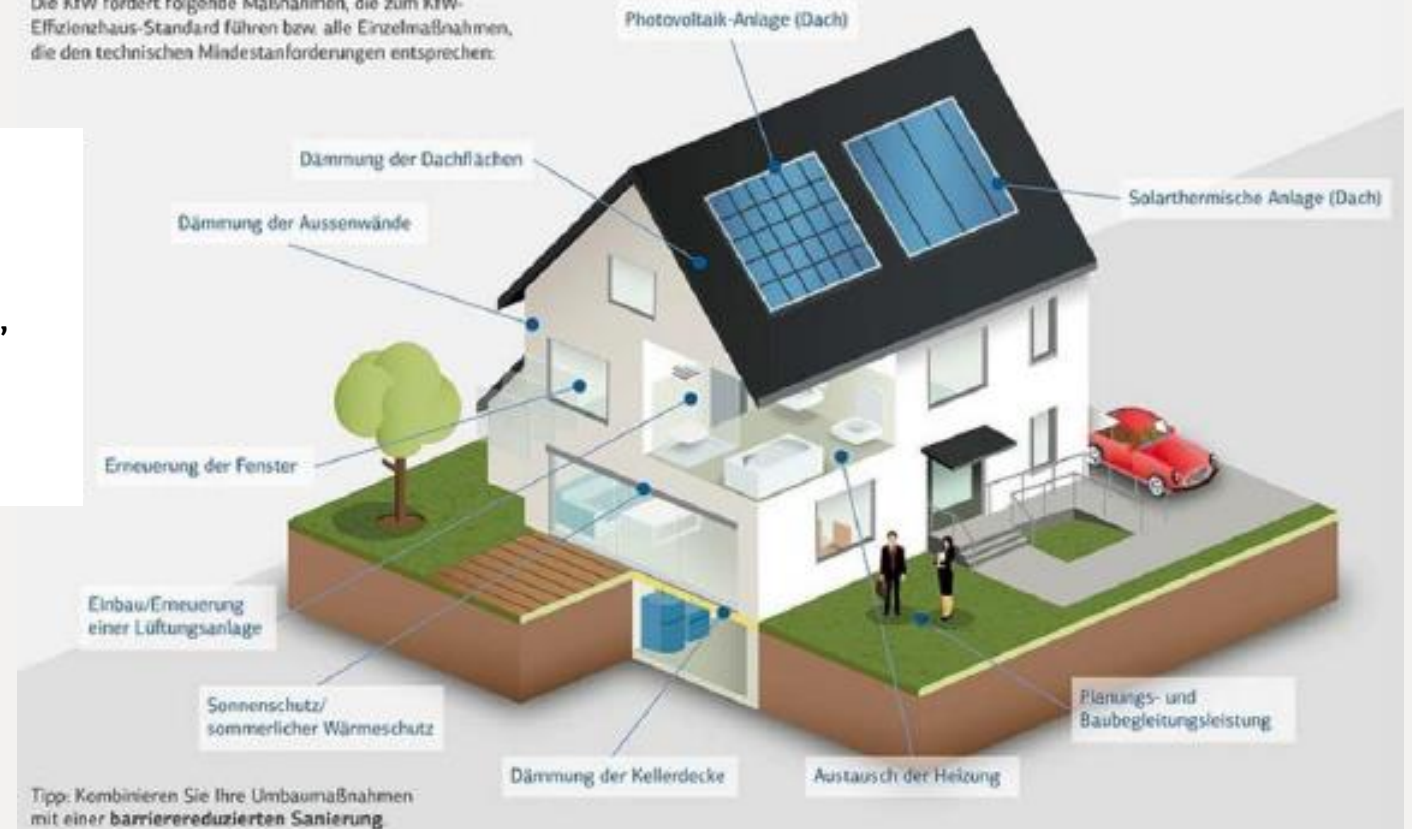
Bewertung von Immobilien und beweglichen Vermögenswerten

Bewertung zum Zeitpunkt der Kreditvergabe

Tz. 208
ESG-Kriterien berücksichtigen,
wie z.B. Energieeffizienz

Das energieeffiziente Haus

Die KfW fördert folgende Maßnahmen, die zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen bzw. alle Einzelmaßnahmen, die den technischen Mindestanforderungen entsprechen:



Überblick über regulatorische Anforderungen

nachhaltige Objekteigenschaften
nachhaltige Ertragsfähigkeit
ein im Zeitablauf zu erwartender Wertverlust ist darzustellen ...

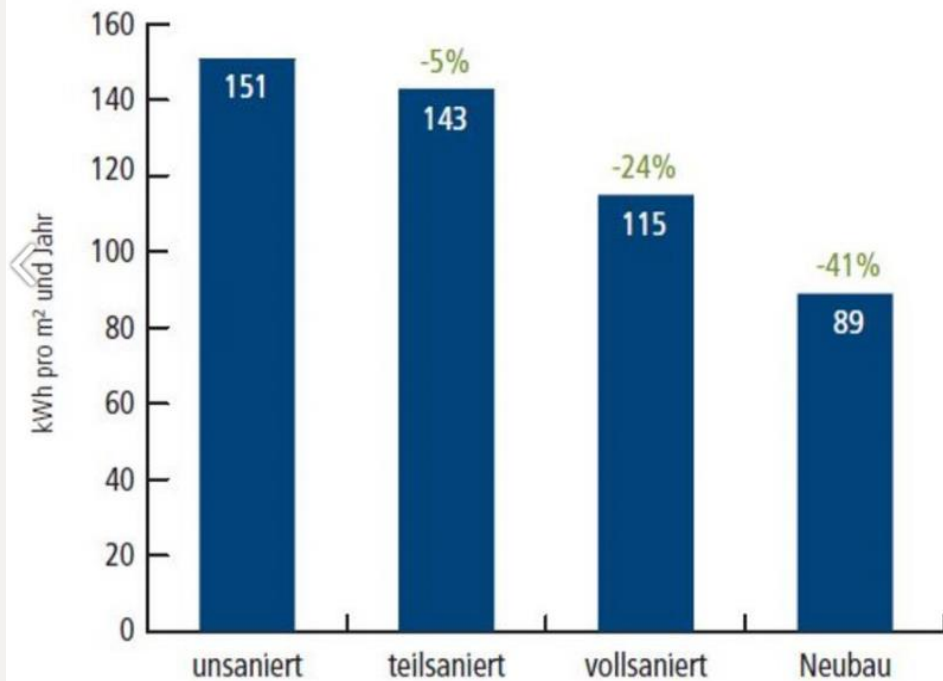


Risikobetrachtung über den Zeitraum der Beleihung

Quelle: DSGVO, Börsching / Kolb HypZert Fachgruppe Energie und Umwelt

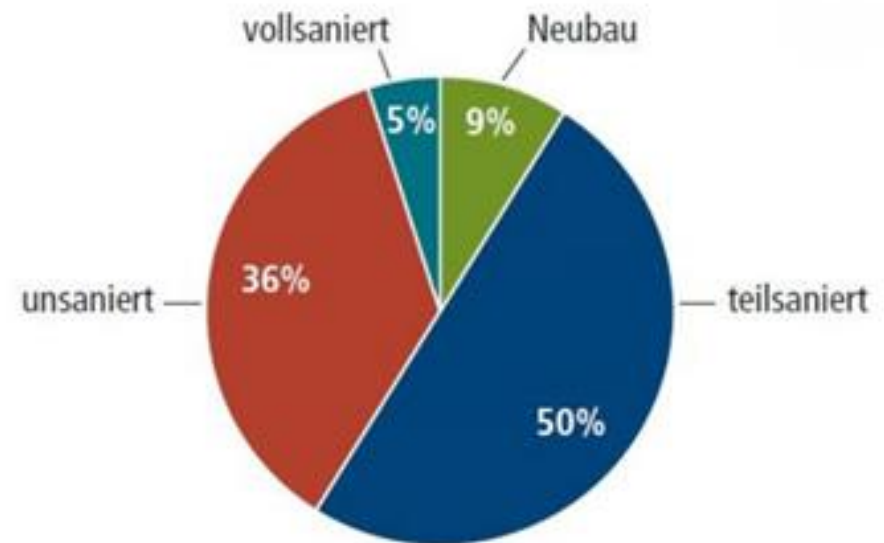
ESG Ausgangssituation in Deutschland

Neubau zeigt die größte Wirkung
Heizenergieverbrauch nach Sanierungsstand



Zahlen in Prozent = Einsparung ggü. unsaniertem Bestand

Nur 14% der Gebäude sind energieeffizient
Anteil der Wohngebäude nach Sanierungsstand

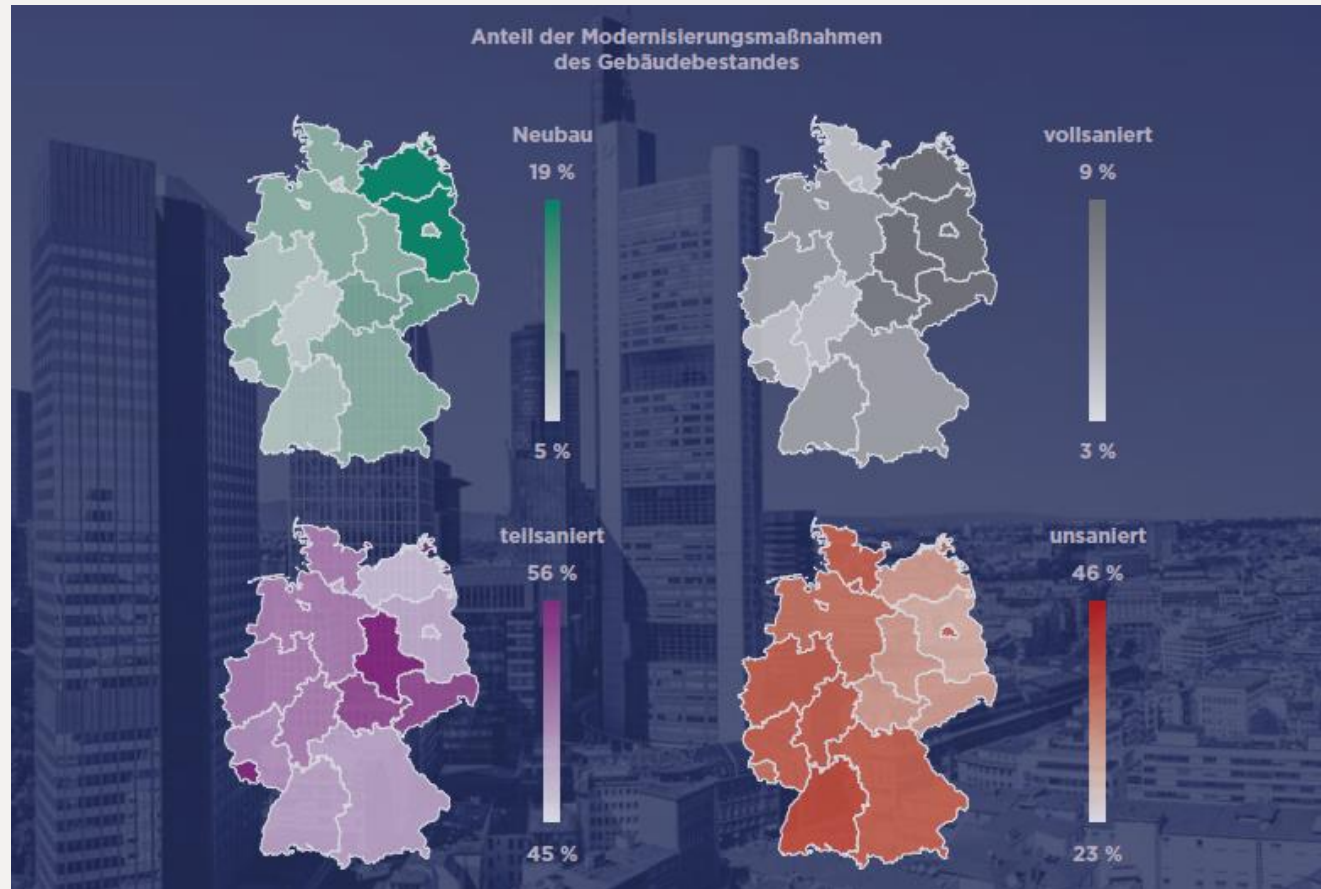


© Immobilien Zeitung; Quelle: Empira

Quelle: ImmobilienZeitung vom 12.08.2021

ESG Ausgangssituation in Deutschland

Gebäudesanierungsstand in Deutschland (1995 bis 2019); Quelle: CO2online; eigene Berechnung und Darstellung.



Quelle: EMPIRA, Researchbericht 08.2021, Wohnungsbau für eine nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudebestand

ESG Ausgangssituation in Deutschland

Fazit

Wohnraumnutzungen tragen einen erheblichen Teil zum Energieverbrauch und zu den CO₂-Emissionen sowohl in Deutschland als auch in Europa bei. Deshalb kommt der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft eine tragende Rolle beim klimapolitischen Ziel einer bis 2050 annähernd klimaneutralen Europäischen Union zu.

Mit einer quantitativen Verringerung der Wohnflächennutzung ist nicht zu rechnen: In den vergangenen Jahrzehnten ist der Wohnraumbedarf pro Kopf in nahezu allen Ländern und Regionen kontinuierlich gestiegen, während die Haushaltsgrößen tendenziell abnahmen. Dies impliziert grundsätzlich einen steigenden Energiebedarf und somit bei gleichbleibendem Energiemix und gleichbleibender Energieeffizienz auch steigende CO₂-Emissionen.

Eine signifikante Verringerung des Energieverbrauchs sowie der CO₂-Emissionen kann also nur durch qualitative Verbesserungen erreicht werden, und zwar in erster Linie bei der Wärmeerzeugung, die für 87 % des Energieverbrauchs (Raumwärme plus Warmwasser) verantwortlich ist.

Die Analysen zeigen, dass Wohnungsneubauten ein erheblich größeres Energie- und Emissions-Einsparpotenzial aufweisen als energetische Sanierungen von Bestandsbauten. Infolgedessen ist ein intensiver Wohnungsbau unerlässlich, um die ambitionierten klimapolitischen Ziele zu erreichen.

Quelle: EMPIRA, Researchbericht 08.2021, Wohnungsbau für eine nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudebestand

ESG Ausgangssituation in Deutschland

➤ Gebäudestand in Deutschland ist älter als im europäischen Vergleich

- pro Kopf steigende Wohnfläche führt zu höheren CO2 Emissionen
- zu wenig Neubauten und zu hoher Altbaubestand
- Brandenburg ist von der Energieeffizienz deutlich schlechter als Berlin (doppelt so schlecht), weil der Bestand an EFH größer ist als an MFH und die sind dann in der Regel auch noch deutlich älter und damit schlechter in der Energiebilanz

➤ Wir brauchen also mehr Neubauten mit maßgeblich weniger Verbrauch für Raumwärme und Warmwasser



Datenquellen und Identifikation der Datenquellen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

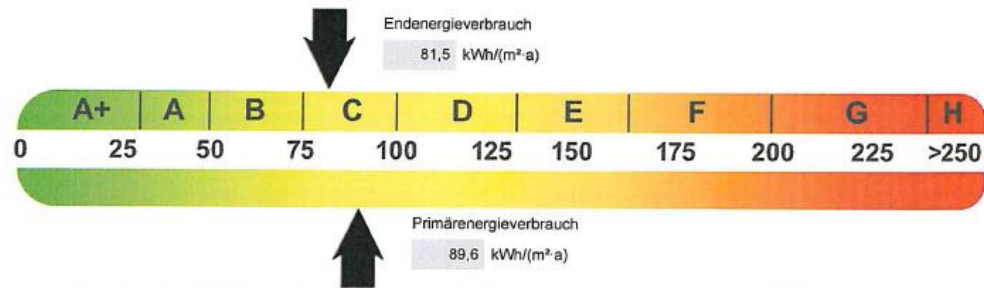
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2019-002975142
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 81,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.2018	12.2018	Gas	1,1	216819	39027,4	177791,6	1,19
01.2017	12.2017	Gas	1,1	210314	37856,5	172457,5	1,13
01.2016	12.2016	Gas	1,1	205978	37076,0	168902,0	1,12

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

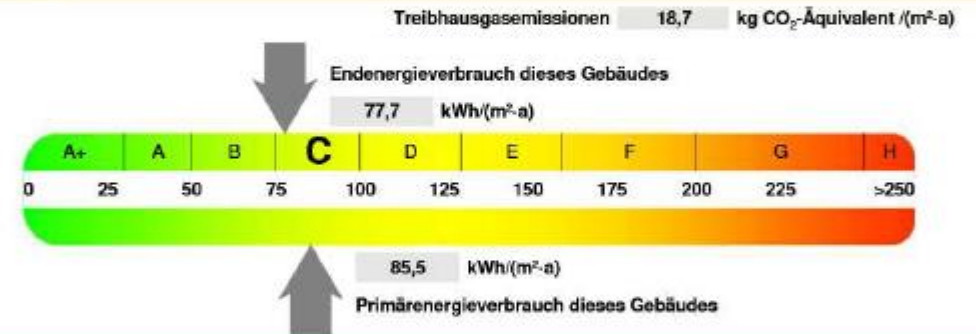
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2021-003758036

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 77,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2020	Erdgas E	1,10	280232	108096	172136	1,20

Datenquellen und Identifikation der Datenquellen

Erfassung in der Anwendung LORA:

Objektangaben	Objektbesichtigung	Grundstück	Gebäude +	Onlinedaten
Objektangaben				
Objektart	Wohnimmobilie		Energieausweis	
Objektunterart	Eigentumswohnung		Nachhaltigkeitszertifikat	
Freitext Objektart			Versicherungswert	EUR
Verwendung			Kaufpreis	

Energieausweis	
Nachhaltigkeitszertifikat	
Versicherungswert	EUR
Kaufpreis	

Kurzstudie

Renewable Energy Directive 2018/2001/EU RED II

HypZert Fachgruppe Ausland

Stand: März 2021

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Gesetzliche und aufsichtsrechtliche Anforderungen verlangen Handeln im Zentrum der Tätigkeiten



Quelle: DSGV

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Die ESG Kriterien haben keine Auswirkungen auf das anzuwendende Bewertungsverfahren oder die –methodik, können sich aber auf die einzelnen Eingangsparameter des Ertragswertverfahrens auswirken.



Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Rohhertrag

- Nachhaltige Immobilien werden in vielen Fällen in Spitzenlagen innerhalb einer bestehenden Stadtstruktur oder eine Bankenviertel errichtet. Auch wenn die Miete über der ortsüblichen Marktmiete liegt, ist es schwierig, das Delta heraus zu kalkulieren, welches auf die Nachhaltigkeit der Immobilie zurückzuführen ist. Dennoch weisen eine Vielzahl veröffentlichter Studien Mietprämien zertifizierter Gebäude auf.
- Zudem weisen Firmen, welche nachhaltige Immobilien anmieten, im Allgemeinen eine höhere Solvenz als andere Unternehmen auf.
- Die Umsetzung ESG-konformer Büroimmobilien kann durchaus eine Chance für Investoren sein, den Cash-Flow zu erhöhen oder zumindest durch die Performance der Unternehmen, welche die Flächen nutzen, zu stabilisieren.

Bewirtschaftungskosten

- Ein weiterer Grund für die höhere Mietpreisakzeptanz kann über die Senkung der Betriebs- und Instandhaltungskosten beschreiben werden.
- Durch Maßnahmen zur Reduzierung etwaiger Emissionen u.a. durch Nutzung erneuerbarer Energien oder ein Verbrauchsmonitoring mittels Vernetzung intelligenter Technologien, können Verbräuche und Kosten gesenkt werden.
- Von den sinkenden Kosten während des laufenden Betriebes profitiert bei der Umlage der Mieter.
- Mit Monitoringsystemen können Instandhaltungs- und Wartungsintervalle optimiert werden und somit Instandhaltungskosten oder Schadenskosten minimiert werden.
- Anfänglich höhere Investitionskosten werden durch Kosteneinsparung während des Betriebes früher amortisiert.
- Weiterhin ist es sinnvoll robuste qualitativ hochwertige Baumaterialien zu verwenden. Im Gegensatz zu kostengünstigeren, nicht nachhaltigen Materialien kann Langlebigkeit maximiert werden und ein Austausch der Bauelemente muss weniger durchgeführt werden.

Risikobewertung und Liegenschaftszinssatz

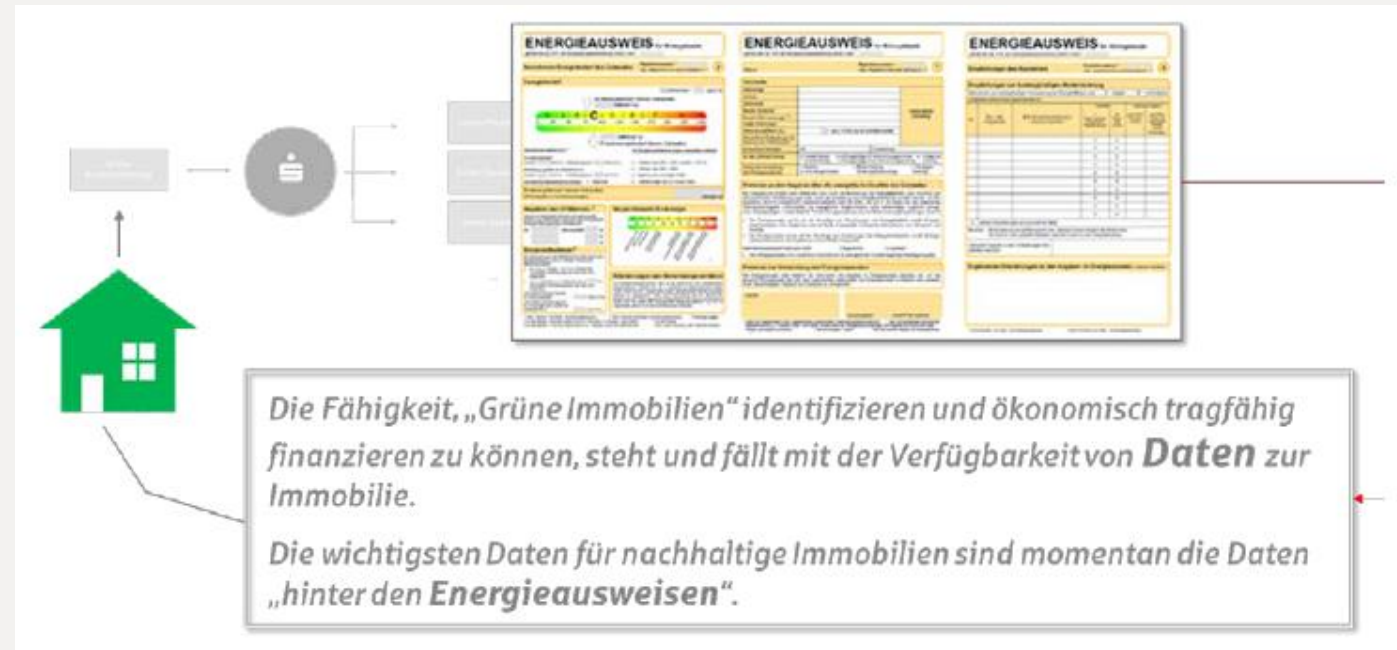
- Das das Angebot nachhaltigen Immobilien im Verhältnis zum Bedarf insbesondere in Innenstadtlagen stark zurückhängt, wird der aktuelle Nachfrageüberhang derzeit als ein wertstabilisierender Faktor verstanden.
- Dies könnte sich mit einem fortschreitenden Immobilienzyklus ändern und nicht zertifizierte Gebäude könnten künftig aufgrund fehlender Nachfrage im Marktgeschehen deutlich an Akzeptanz verlieren.

Quelle: Immobilienbewerter 2/2021 (Auszug)

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Die Voraussetzungen schaffen:

Die Nachricht ist nicht neu, beschreibt aber auch in diesem Fall die Situation korrekt: für ein solches Unterfangen brauchen die Institute Daten. Und wir brauchen Schnittstellen und flexible Analysetools. Einiges können wir in der Finanzgruppe mit unseren Dienstleistern selbst in die Wege leiten (Datenfelder, Ausbildung, Schnittstellen, Pooling), für anderes bieten sich Partnerschaften an, z. B. bei Zertifizierungen und beim Labelling. Noch größere Herausforderungen lassen sich nur auf nationaler Ebene anstoßen, z.B. der digitale Zugang zu Energieeffizienzdaten.



Quelle: DSGVO

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Herausforderungen

Große Erwartungen an Kreditwirtschaft im Bereich Nachhaltige Finanzprodukte von Politik, Aufsicht, Gesellschaft und Kunden → Finanzinstitut ohne „Grüne Baufinanzierung“ kaum denkbar

Datenverfügbarkeit

- Dateninfrastruktur für Nachhaltigkeit beginnt sich zu entwickeln
- Viele Daten sind für Bankbetrieb eher ungewöhnlich
- Unsicherheiten bestehen bzgl. Datenschutz
- Rechtliche Rahmenbedingungen noch nicht final (insbes. EU Taxonomie) → Einfacher Datenzugang entscheidend

Prozesseffizienz

Insbesondere im Mengengeschäft ist eine dateneffiziente Integration in digitale Prozesse von entscheidender Bedeutung; manuelle Schritte sind zu vermeiden → Höhere Prozesskosten nicht machbar

Geschäftspotenzial

- Die Finanzierung Grüner Immobilien darf kein Zuschussgeschäft aus Reputationsgründen sein
- Eine Nutzung der ESG-Daten zu Gebäuden ist auch für Vertrieb und Produktentwicklung notwendig → *Wie funktioniert der Green Deal für Finanzinstitute?*

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Fazit

- Transparenz schaffen
- Daten sammeln
- den Markt abbilden (nicht den Markt bestimmen)
- Doppelbestrafungen der Immobilien vermeiden (Thema: baulicher Zustand)

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Fazit

Für die Gutachter bedeutet das:

- die Auswirkungen der ESG-Kriterien auf das Marktgeschehen sind aktuell noch nicht greifbar
- weitere Aufgaben(felder) werden für die Gutachter hinzukommen
- neue Chancen (z.B. Energieberatung) ergeben sich
- ESG-Kriterien führen zur weiteren Sensibilisierungen
- zukünftige notwendige Investitionen sind zu bewerten

Für die Finanzierungsinstitute bedeutet das:

- umfassende Vorbereitungen sind zu treffen, so zählen z.B. bereits heute Energieausweise zu den Pflichtunterlagen

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

- **Energieeffizienzausweise** sind als **Pflichtunterlage** im Kreditvergabeprozess (Immobilien) einzufordern.
- Relevante Informationen z.B. Energieeffizienzklasse sind zu erfassen. Hinweis: Die Energieeffizienzklasse (Wohnimmobilien) kann ab Release 21/1 in OSPlus hinterlegt werden.
- Weitere relevante Informationen zur Immobilie, wie Zertifikate, KFW-Programme etc. sind zu erfassen.
- Sachverständige sollten ESG-Faktoren im Gutachten /Bericht adressieren und bei der Beleihungswertermittlung berücksichtigen.
- **Physische Klimarisiken** für Immobiliensicherheiten aus Extremwetter-Ereignissen sind für Zwecke des Risikomanagements zu erfassen/klassifizieren. Dies sollte über Adressabfrage zum Immobilienstandort mittels anerkannter Tools extern. Provider erfolgen
- Diese ergeben sich aus dem Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050. Bei der Beleihungswertermittlung sind transitorische Risiken zu beachten, die sich aus spezifischen Immobilienmerkmalen (z.B. Energieträger, Ölheizung) und erwarteten regulatorischen Verschärfungen zu Nachrüstpflichten für ältere bestehende Immobilien ergeben. Ggf. erforderlich werdende Investitionen können den Beleihungswert mindern.

Quelle: DSGVO

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Hinweise zu Tools für die Berechnung

HypZert



Plausibilisierung von Energieausweisen

Ziel des Tools ist eine schnelle Plausibilitätsprüfung bestehender Energieausweise, um zu ermöglichen, fehlerhafte Energieausweise zu erkennen bzw. die Gebäudedaten bei nicht vorliegenden Ausweisdaten einzuschätzen. Haben Sie einen Bewertungsauftrag ohne vorliegenden Energieausweis? Hier können Sie schnell und kostenfrei alle relevanten Kennzahlen eingeben bzw. überprüfen und eine Einstufung vornehmen.

Liegt Ihnen zur Bewertung Ihrer Immobilie ein Energieausweis vor, können Sie diesen hier schnell und kostenfrei plausibilisieren.

[zum Tool](#)



CEW - Contracting Ersatzbeschaffungskosten Wärmeerzeugungsanlage

Mit unserem Tool ermitteln sie durchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten einer Wärmeerzeugungsanlage (bei auslaufendem Contracting).

[zum Tool](#)

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Hinweise zu Tools für die Berechnung


HypZert

Zu den Tools | Über die Fachgruppe | HypZert | vdpResearch

Gebäudeangaben | Heizung | Besonderheiten Heizung & sonstige Technik | Außenbauteile | Kontrollphase - vorhandener Ausweis | Daten speichern / Auswertung anzeigen | Disclaimer

Infobar

Eine ausgefüllte Demosite



herunterladen!

* = Pflichtfelder

Informationen erhalten Sie über das Fragezeichen-Symbol (?) beim jeweiligen Eingabefeld.

■ = beheizt
■ = nicht beheizt

Gebäudeangaben

Ausstellungsdatum Energieausweis: ?

Postleitzahl Gebäudestandort:*

Baujahr Gebäude:* ?

beheizte Wohnfläche:* ? m²

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude: ?

Einbausituation:* ?

Dachgeschoss beheizt:* ?

Anzahl Vollgeschosse ohne Keller und Dachgeschoss:* ?

Keller beheizt:* ?

Besonders energieeffiziente Bauweise: ?

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Hinweise zu Tools für die Berechnung

Berichte und Analysen

K.A.R.L.

Risiko-Analyse von Naturgefahren

vdpResearch

vdp Die deutschen
Pfandbriefbanken

K.A.R.L.[®]
Köln.Assekuranz Risiko Lösungen

K.A.R.L.[®] ist das Konzept der Köln.Assekuranz zur weltweiten Erkennung, Berechnung und Bezifferung von Risiken, die durch Naturgefahren hervorgerufen werden. Grundlage ist das von erfahrenen Geowissenschaftlern entwickelte und laufend optimierte Naturgefahren-Analyse Tool **K.A.R.L.**[®].

Auswirkungen auf die Markt- und Beleihungswertermittlung

Hinweise zu Tools für die Berechnung

Mit Hilfe von K.A.R.L.® können Sie für Ihr Immobilienobjekt konkrete Risiken durch Naturgefahren berechnen. Unterschiedliche Gebäudetypen werden in K.A.R.L.® durch spezifische Vulnerabilitätskurven berücksichtigt, die die Empfindlichkeit eines Gebäudes gegenüber Naturgefahren beschreiben.

Um das Risiko durch Naturgefahren für Ihre Immobilie bestimmen zu können, werden lediglich die genauen geografischen Koordinaten bzw. die Anschrift des Objektes sowie der Gebäudetyp benötigt. Die Ergebnisse der Naturgefahren-Analyse werden Ihnen zum einen in Form eines übersichtlichen Kurzberichtes (OnePager) und zum anderen in Form eines detaillierten Langberichtes (ProBericht) bereitgestellt.

Datenquellen und Identifikation der Datenquellen

ESG bleibt trotz aktueller Herausforderungen und wirtschaftlichen Risiken der richtungsweisende Megatrend in der Immobilienwirtschaft. Dies ist insbesondere auf den Handlungsbedarf im Kontext Klimawandel zurückzuführen, der eine wichtige Rolle spielt, der aber umgekehrt auch einen großen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft hat. Lösungsmöglichkeiten, um die Klimaziele für 2030 bzw. 2050 zu erreichen, gibt es in mehreren Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes. Letztlich bedarf es aber einer Kombination der verschiedenen Ansätze, um am Ende insgesamt CO₂-neutral zu sein.

Doch auch die gesellschaftlichen Verflechtungen kreieren einen Druck, durch verantwortungsvolle Unternehmensführung latente soziale Probleme anzugehen – ob durch die Bereitstellung von sozialem Wohnungsraum, Pflegeheimen oder Kinderbetreuungsmöglichkeiten. All diese Immobilientypen stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Ihr Bedarf wird einerseits aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels, andererseits aber auch aufgrund der Effekte der Corona-Pandemie weiter steigen.

Abgesehen vom Nachfrageüberhang begünstigt die aktuelle Situation innerhalb des Immobilienmarktes aber auch Social Impact Investments: Denn angesichts der immer weiter sinkenden Renditeaussichten in anderen Assetklassen rücken diese weiter in den Fokus. Nichtsdestotrotz sind sie noch als ein Nischenprodukt im deutschen Immobilienmarkt zu betrachten.

Quelle: Catella Real Estate AG

So erreichen Sie uns


Falk Rüdiger


Leiter Immobiliengutachten

S-Servicepartner Berlin GmbH

Am Borsigturm 100

13507 Berlin

 030 20877 – 8052

 falk.ruediger@s-servicepartner.de

