vreed. Immobilien digital.

Forum Real Estate: Nutzung digitaler Technologien im Finanzierungsprozess

23. September 2025



1 vreed.

- PropTech / Energieeffizienz / B2B & B2B2C
- 200.000+ Gebäude analysiert
- automatisierte Datenergänzung
- Bilanzierung nach DIN 18599
- registrierte Energieausweise (B & V)
  direkt aus dem System
- Ergebnisqualität gemäß Prozessphase
- Sanierungsempfehlung und -planung
- Kostendatenbank und Wirtschaftlichkeitsrechner
- Handwerkernetzwerk mit 14.000+ Firmen
- Portfoliofunktionalität
- einfache Zugangskanäle und Meta-Anwendungen
- DS-GVO, DORA, PCAF, EEE, dena, Energiesprong DE



vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

2 Themen heute.

1. **Forschungsprojekt CREATE**:
   Ergebnisse und praktische Umsetzung

2. **Bilanzierung ohne Daten**:
   Was digitale Tools hergeben

3. **Drei Fliegen mit einer Klappe**:
   Optimale Datennutzung in Risiko,
   Reporting und Vertrieb

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

Forschungsprojekt CREATE: Ergebnisse und praktische Umsetzung



3 Das Forschungsprojekt CREATE.

Ein Projekt des https://sfcp-network.de/

„Klimaneutrale Gebäude und nachhaltige Immobilienfinanzierung“

Ausgehend von dem Befund, dass knapp 40% der CO2-Emissionen in der EU auf Gebäude zurück-zuführen sind, beschäftigt sich das Vorhaben CREATE mit der Frage, **welchen Beitrag der Kapitalmarkt zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors i.S. des Klimaziels von Paris leisten kann**.

Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf innovativen Finanz- und Versicherungsprodukten in den Bereichen Sustainable Finance und Sustainable Insurance, die idealerweise eine hohe trans-formative Wirkung (Impact) erzielen.

HOCHSCHULE FÜR TECHNIK STUTTGART

DGNB

VHV

vreed IMMOBILIEN DIGITAL

Greensurance Stiftung
Stiftung für Mensch und Umwelt

STUTTGART FINANCIAL

GEFÖRDERT VOM

EY
Building a better working world

Bundesministerium für Bildung und Forschung

vreed IMMOBILIEN DIGITAL

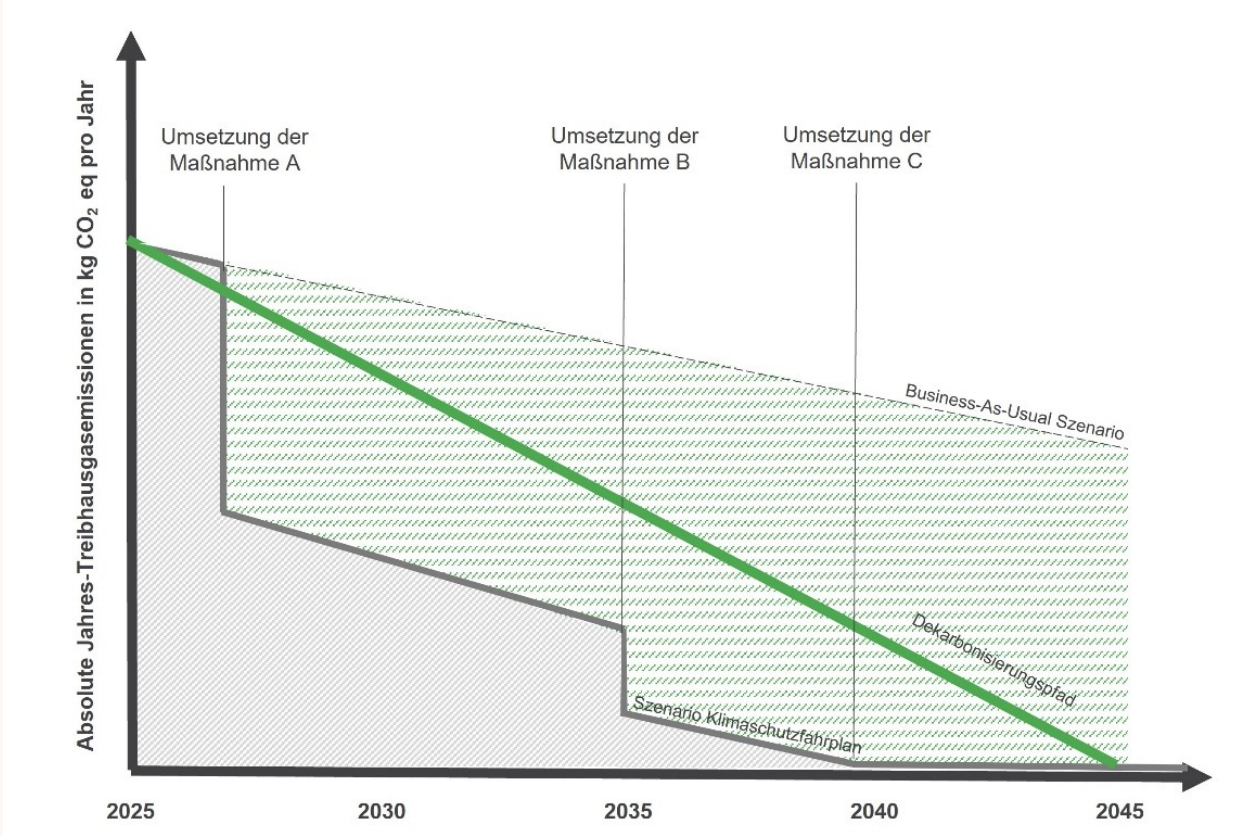
3.1 Das Forschungsprojekt CREATE.

Berechnung der absoluten CO_2-Einsparung

[Betrieb/ Betrieb und Konstruktion]

Berechnung des notwendigen Investitions-volumens

Berechnung des AIF (Abatement Impact Factors)

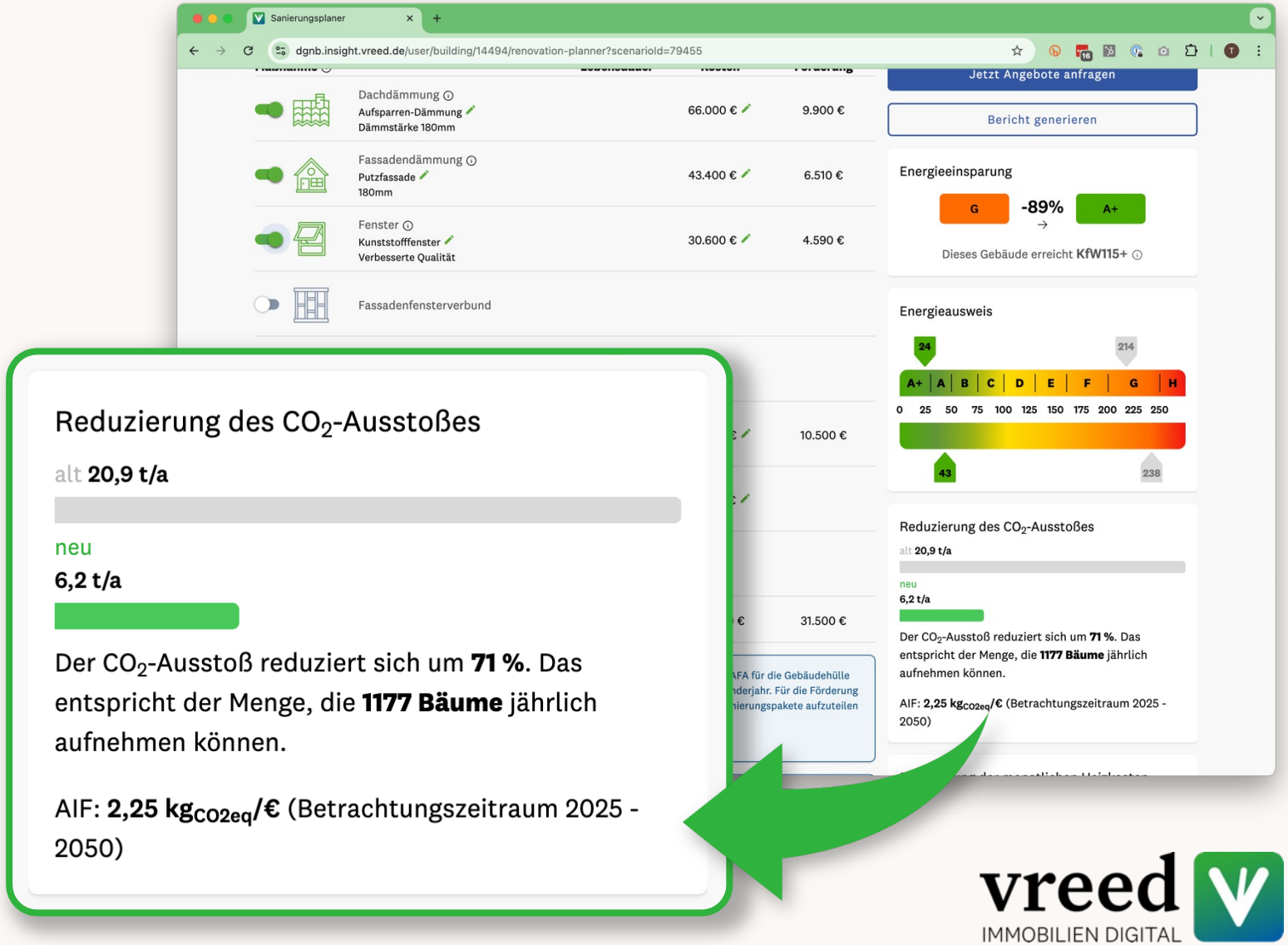


vreed IMMOBILIEN DIGITAL

3.2 Aufsatzpunkt vreed.

1. Gemeinsame Reflektion der **Forschungsergebnisse**
2. Implementierung des AIF in die zentrale Lösung **vreed.INSIGHT**
3. Simulation von **rd. 10.000 fiktiven Gebäuden** und Berechnung des AIF für verschiedene Sanierungs-maßnahmen
4. Interpretation der **Ergebnisse**

perspektivisch:
Integration von Empfehlungen in vreed.INSIGHT auf Basis des AIF



vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

3.3 IST-Zustand Gebäude.

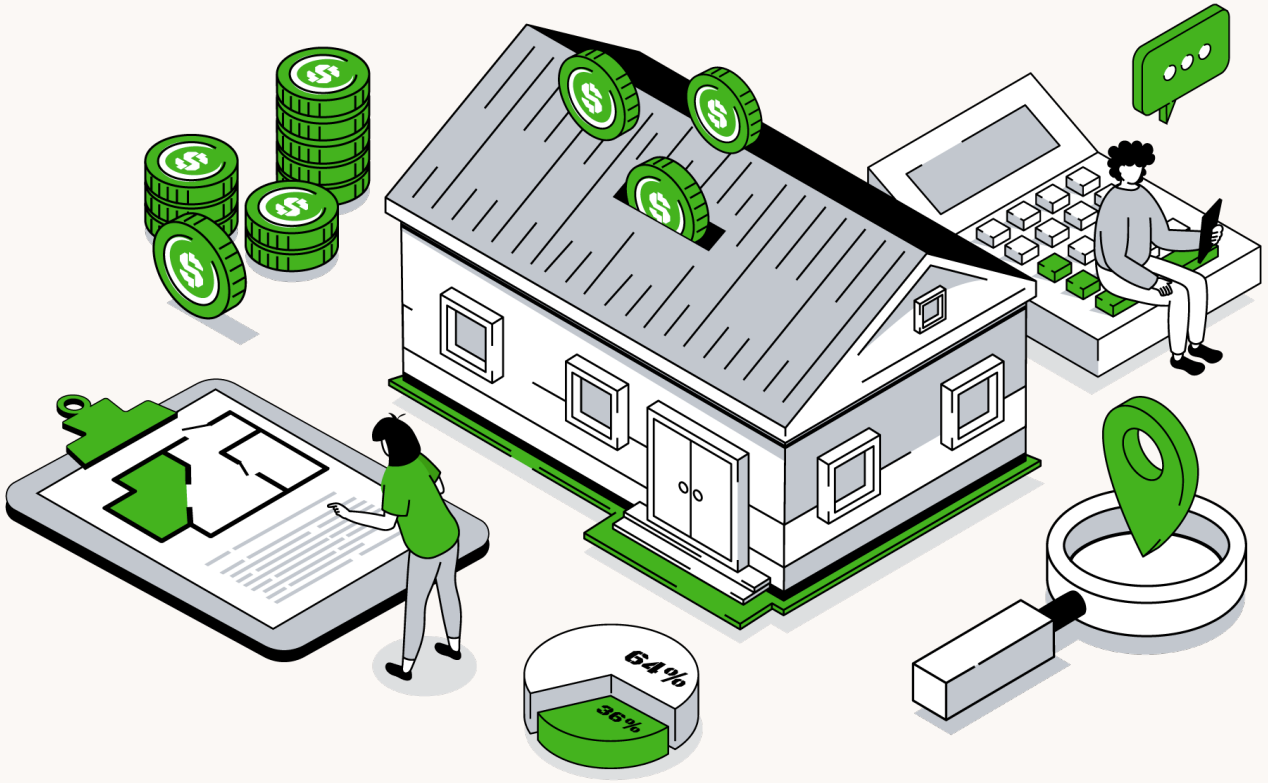
Faktor	Werte	Anzahl
Gebäudeart	EFH, MFH	2
Lage	gut, schlecht → Regionalfaktor 1,3 / 0,85	2
Baujahr	1925, 1965, 2020	3
Energieträger	Öl, Gas, Pellets, Wärmepumpe	4
Baujahr Heizung	1995, 2025	2
PV-Anlage	ja, nein	2
WW-Kollektor	ja, nein	2
Fenstersanierung	keine, 1995, 2020	3
Fassadendämmung	keine, 1995, 2020	3
Dachdämmung	keine, 1995, 2020	3

→ 10.368 fiktive Gebäude als digitaler Zwilling

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

3.4 Sanierungsszenarien.

1. nur Wärmepumpe
2. nur Fenster
3. nur Dach
4. nur Fassade
5. Hülle (Fenster, Dach, Fassade)
6. Hülle und Wärmepumpe



→ 62.208 AIF-Werte

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

3.5 Maximaler AIF.

	gesamt
Wärmepumpe	41,706
Fassade	7,765
Fenster	3,195
Dach	3,326
Hülle	4,957
Alles	5,723

	EFH	MFH
Wärmepumpe	18,792	41,706
Fassade	6,631	7,765
Fenster	3,047	3,195
Dach	3,169	3,326
Hülle	4,379	4,957
Alles	4,456	5,723

	Baujahr 1925	Baujahr 1965	Baujahr 2020
Wärmepumpe	41,706	33,953	21,924
Fassade	7,765	5,995	3,092
Fenster	3,195	2,067	0,622
Dach	3,326	1,409	0,347
Hülle	4,957	3,351	1,532
Alles	5,723	4,450	2,600

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

3.5 Maximaler AIF.

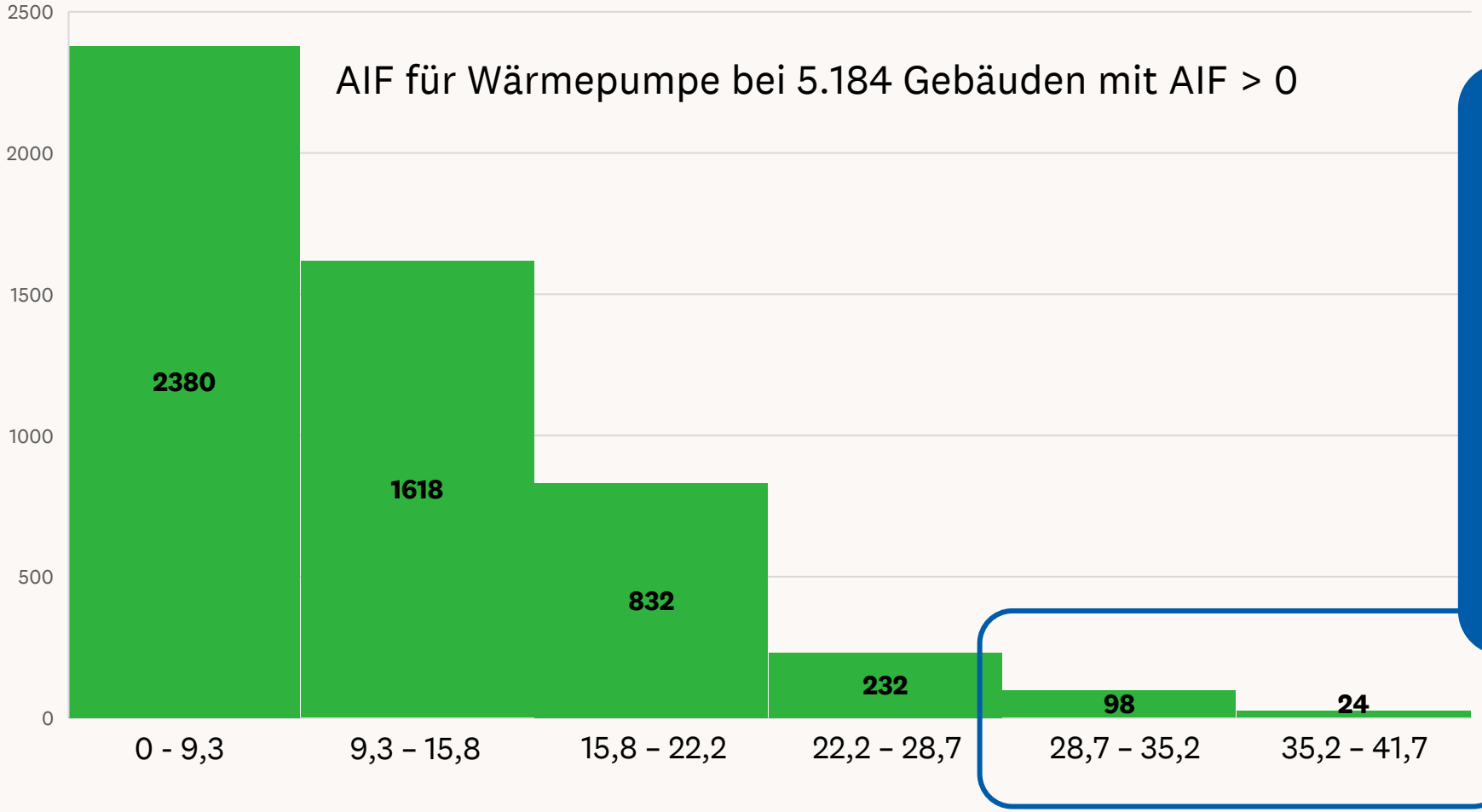
	gute Lage	schlechte Lage
Wärmepumpe	27,269	41,706
Fassade	5,078	7,765
Fenster	2,088	3,195
Dach	2,174	3,326
Hülle	3,240	4,957
Alles	3,741	5,723

	aktuell Öl	aktuell Gas	aktuell Pellets	aktuell WäPu
Wärmepumpe	41,706	30,139	0,000	0,015
Fassade	7,765	5,888	0,483	1,370
Fenster	3,195	2,421	0,216	0,562
Dach	3,326	2,520	0,223	0,587
Hülle	4,957	3,774	0,310	0,879
Alles	5,723	4,351	0,113	0,776

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

3.6 Fazit.

→ Die Wärmepumpe bringt‘s – trotz der hohen Kosten.
→ Ideale Kandidaten: Alte Mehrfamilienhäuser mit fossiler Heizung in schlechter Lage.



122 Gebäude:

100%	MFH
100%	schlechte Lage
95,1%	Öl
65,6%	Baujahr 1925
34,4%	Baujahr 1965
27,9%	EEK F
34,4%	EEK G
37,7%	EEK H

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

3.7 Umsetzung des AIF in die Praxis.

1. **Portfolioanalyse (ab Adresse)**
2. **Bilanzierung des Energiebedarfs**
3. **Simulation energetischer Sanierungsmaßnahmen**
4. **Priorisierung nach AIF**
5. **Verschneidung mit Kundendaten**
6. **Vertriebliche Ansprache mit individuellen Angeboten**

Jetzt Gebäude anlegen und AIF individuell berechnen:

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

Bilanzierung ohne Daten: Was digitale Tools hergeben



4 Bilanzierung ohne Daten.

1. **Es gibt zu viele Informationen und zu wenige Daten.**

2. **Bisherige Methoden der Datenerhebung sind zu grob, zu aufwändig oder zu statisch. Oder alles zusammen.**

3. **Immobilien sind Beton gewordene Datensilos.**

4. **Zu viele Standards machen die Daten zu Brei.**

Optionen für Banken:

- Ungeheure Summen zur Bestandserfassung aufwenden.
- Auf den guten Willen der Eigentümer:innen setzen.
- Daten und digitale Methoden stärker nutzen.

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

4.1 ESG-Gebäudedaten aus der Adresse.

Projektbeispiel Förderbank / Wohnraumförderung

Ausgangspunkt: 80.000 Gebäudeadressen

Ziel: ESG-bezogene Gebäudeeffizienzdaten
(CO2, End- und Primärenergiebedarf, EEK,
Hauptenergieträger, Gebäudenutzfläche)

Vorgehensweise:
1. Adressauflösung und Auswahl LoD2-Modelle
2. Ergänzung Baujahr und Energieträger
3. Datenübernahme aus Gebäudetypologie
4. Implementierung Sanierungszyklen
5. Bilanzierung und Berechnung der Ergebnisse

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

4.2 Finanzierte Emissionen.

Ausgangspunkt: bekannte 80.000 Gebäudeadressen und bereits ermittelte ESG-bezogene Gebäudeeffizienzdaten (s.o.)

Vorgehensweise:

1. Abstimmung einer **Berechnungsmethodik** für die Ermittlung historischer Verkehrswerte (Sachwertverfahren; Erhebung Kosten und Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Förderbewilligung)
2. Bestimmung der **historischen Verkehrswerte**
3. Ermittlung des **Anteils** der Förderung am Verkehrswert
4. Berechnung der **finanzierten Emissionen** nach PCAF

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

Drei Fliegen mit einer Klappe: Optimale Datennutzung in Risiko, Reporting und Vertrieb



5 Drei Fliegen mit einer Klappe.



1: Daten schaffen, wo keine sind.



2: Reporting auf Knopfdruck.



3: Vertriebsoptimierung durch Nutzung vorhandener Daten

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

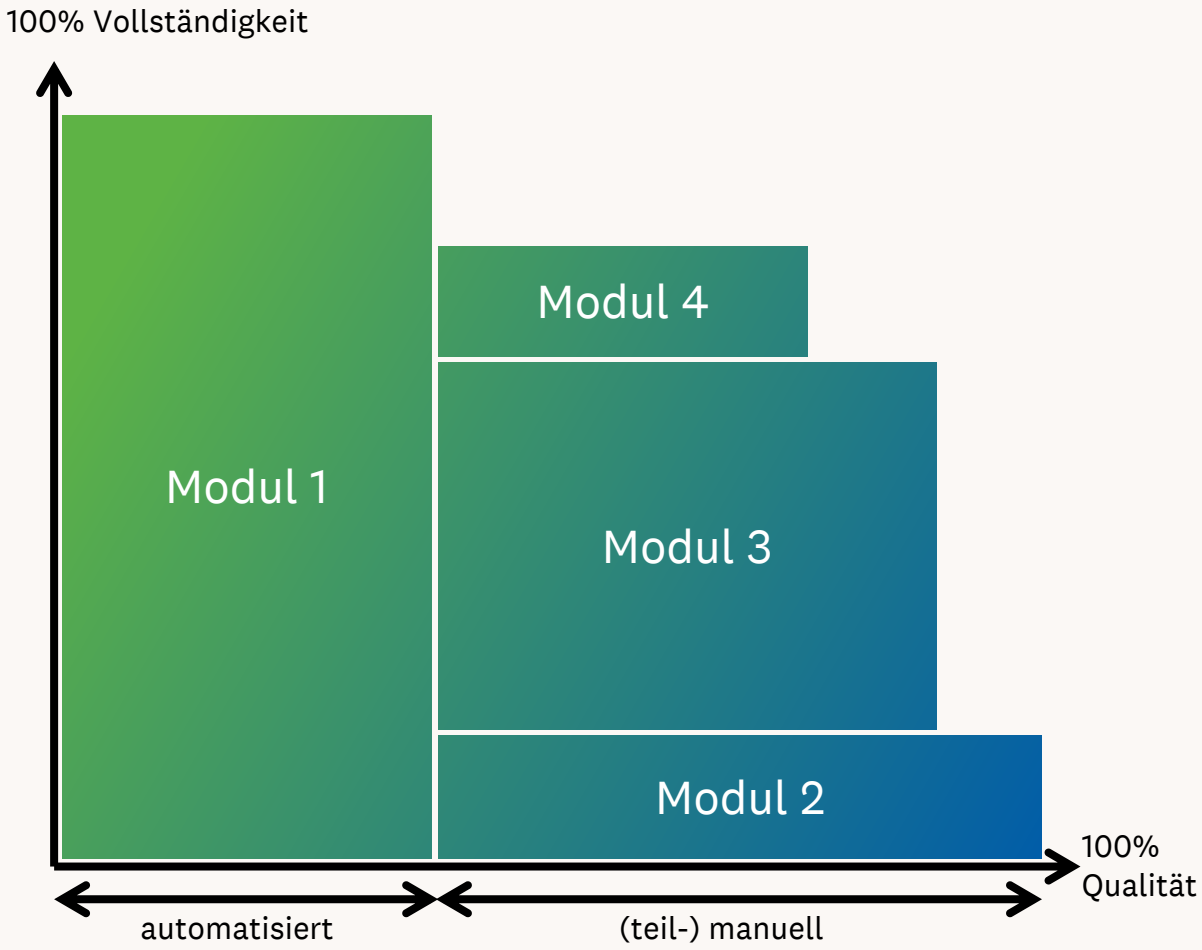
5.1 Daten schaffen, wo keine sind.

Kreditinstitute streben an, für alle finanzierten und im Besitz befindlichen Immobilien registrierte, **aktuelle Energieausweise** (EPCs) zu haben.

Die Beschaffung dieser EPCs ist meist bereits schon in den Prozessen für **Neugeschäft und Prolongationen** verankert.

Derzeit gibt es jedoch keine praktikable Lösung für die **Beschaffung von EPCs für Bestandsimmobilien**, die sowohl Qualität als auch Vollständigkeit gleichermaßen gewährleistet.

vreed bietet ein Set von Maßnahmen an, um das Ziel sowohl in Bezug auf Vollständigkeit als auch auf Qualität schrittweise zu erreichen.



vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

5.1 Daten schaffen, wo keine sind.

Datenbestand

Modul 1: Automatisches Screening von 100% der Immobilien anhand der Adresse; Ergebnis: vorläufige Energieausweise (EPCs)

Modul 2: Datenerfassung mit automatisierter sofortiger Erstellung von EPCs im Rahmen von **Prolongationsgesprächen**; Ergebnis: registrierte EPCs

Modul 3: Incentivierte Kundenansprache mit einfacher Datenerfassung (Daten sind bereits vorausgefüllt, Mobile-First-Ansatz); Ergebnis: registrierte EPCs

Module 4: Nutzung **externer Datenquellen** (z. B. Immobilienportale) zur vollständigen Befüllung; Ergebnis: registrierte Energieausweise

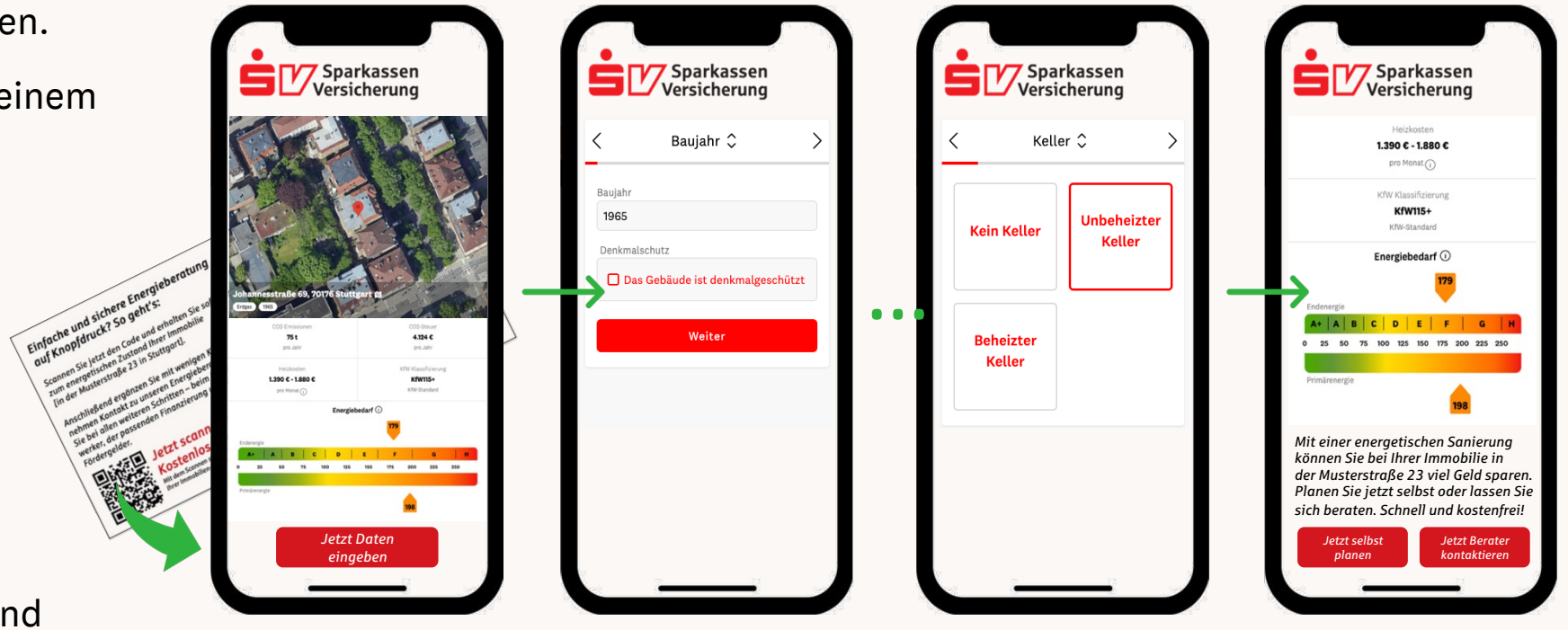
Dieser Ansatz erfüllt die regulatorischen Anforderungen an eine Strategie für die nahtlose Beschaffung von EPCs.

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

5.2 Beispiel Modul 3.

Prozess:

1. Die SV versendet DSGVO-konform Briefe/ Postkarten/ E-Mails an Kund:innen.
2. Kund:innen geben ihre Daten in einem maximal komfortablen mobilen Prozess ein und profitieren von einer sofortigen „kleinen Energieberatung“ zu ihrer Immobilie.
3. Die Daten werden so ohne Aufwand in der Bank ver-vollständigt.
4. Die generierten Leads werden mit Kundendaten verschnitten und entsprechend im Vertrieb bearbeitet.
5. Ansprache und Datenweitergabe erfolgen DSGVO-konform und nur mit Zustimmung der Kund:innen.

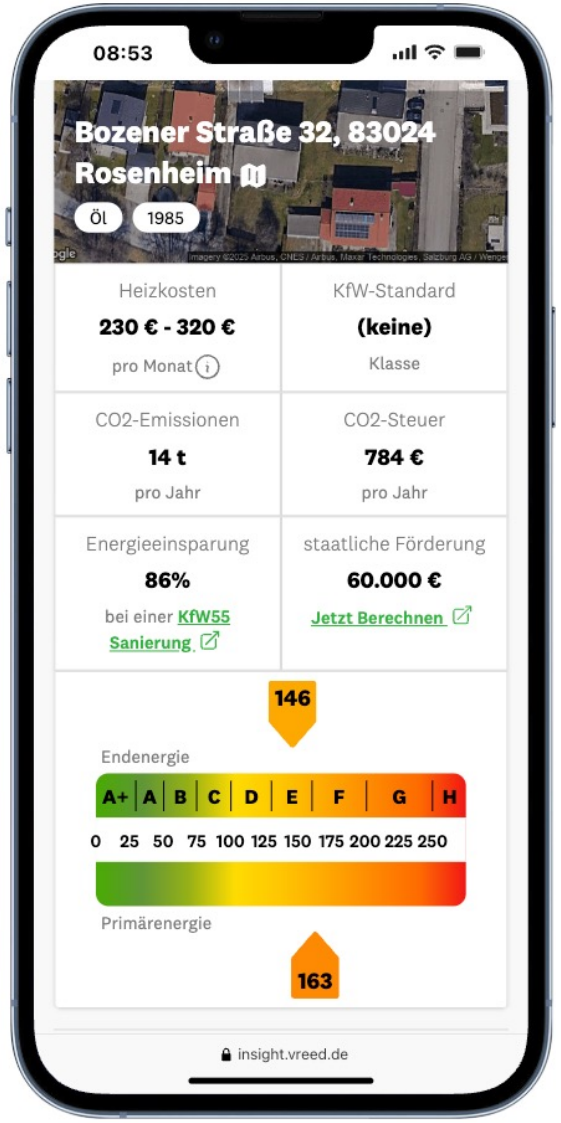


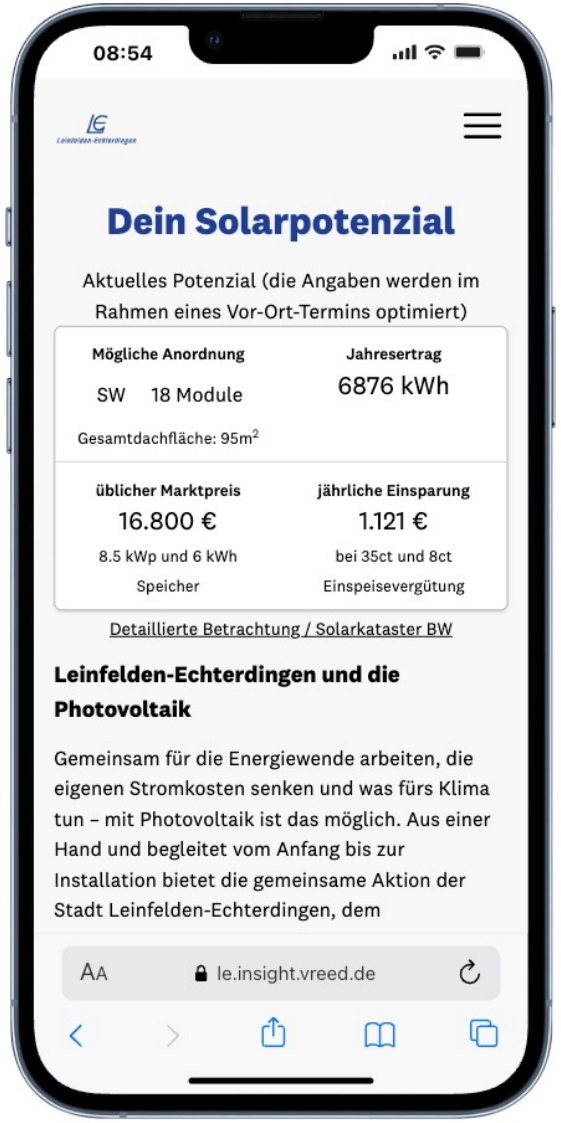
vreed IMMOBILIEN DIGITAL

5.2 Eine Customer Journey, die überzeugt.

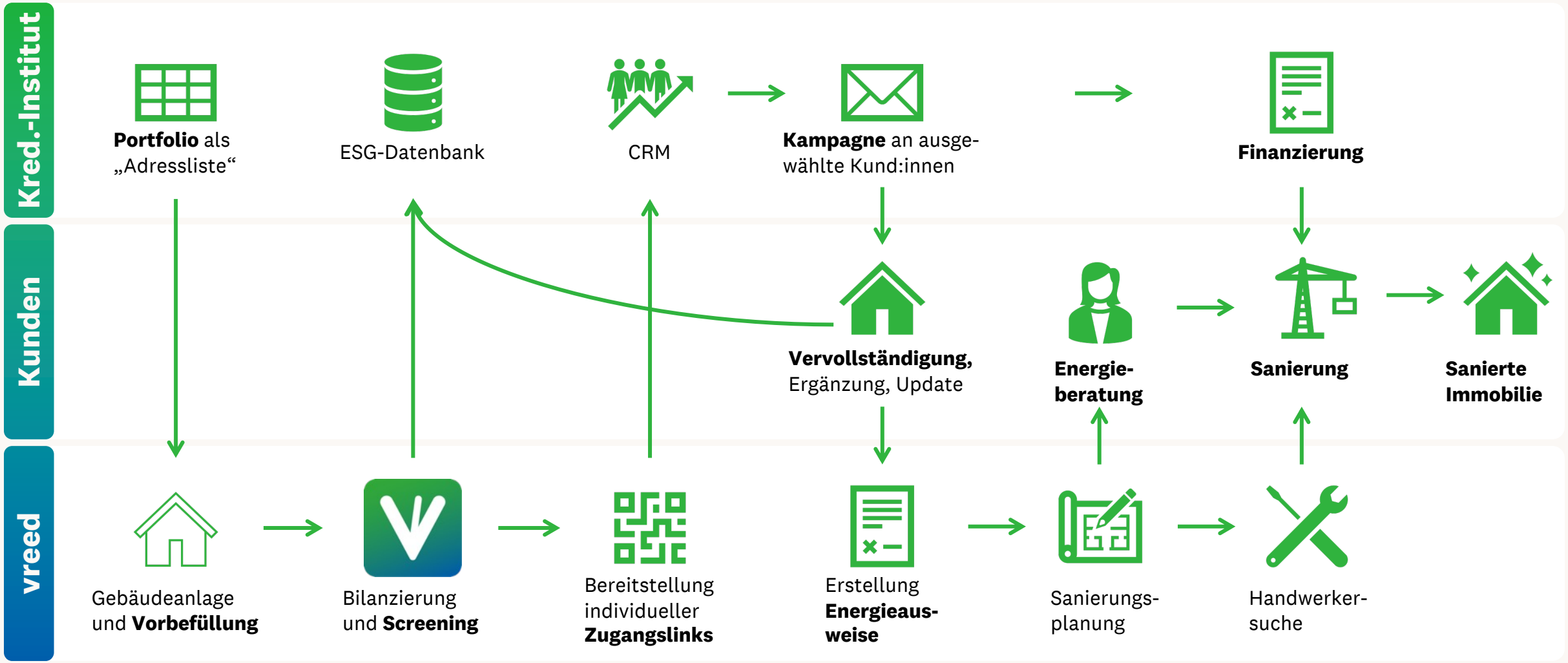








5.3 Im Überblick.



vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

Fazit



6 Fazit.

1. Ob für **Risiko, ESG oder Vertrieb** – im Immobilienbereich fehlen heute Daten und an ihrer Erhebung führt kein Weg vorbei.

2. Digitale Tools lassen sich in Prozesse integrieren und liefern passgenaue Ergebnisse je nach Prozessphase:
   Indikativ, günstig und schnell fürs **Screening**,
   detailliert, validiert und konform für die **Finanzierung**.

3. Der Aufwand ist vertretbar und die Ergebnisse lassen sich mehrfach verwenden: **Reporting, Marketing und Vertrieb**

4. Alle Vorgänge lassen sich **DSGVO- / DORA-konform und compliant** umsetzen.

vreed
IMMOBILIEN DIGITAL

Vielen Dank!

Kontakt

Thomas Wolter-Roessler
Geschäftsführer
tom@vreed.de
+49 175 2782419
LinkedIn

