

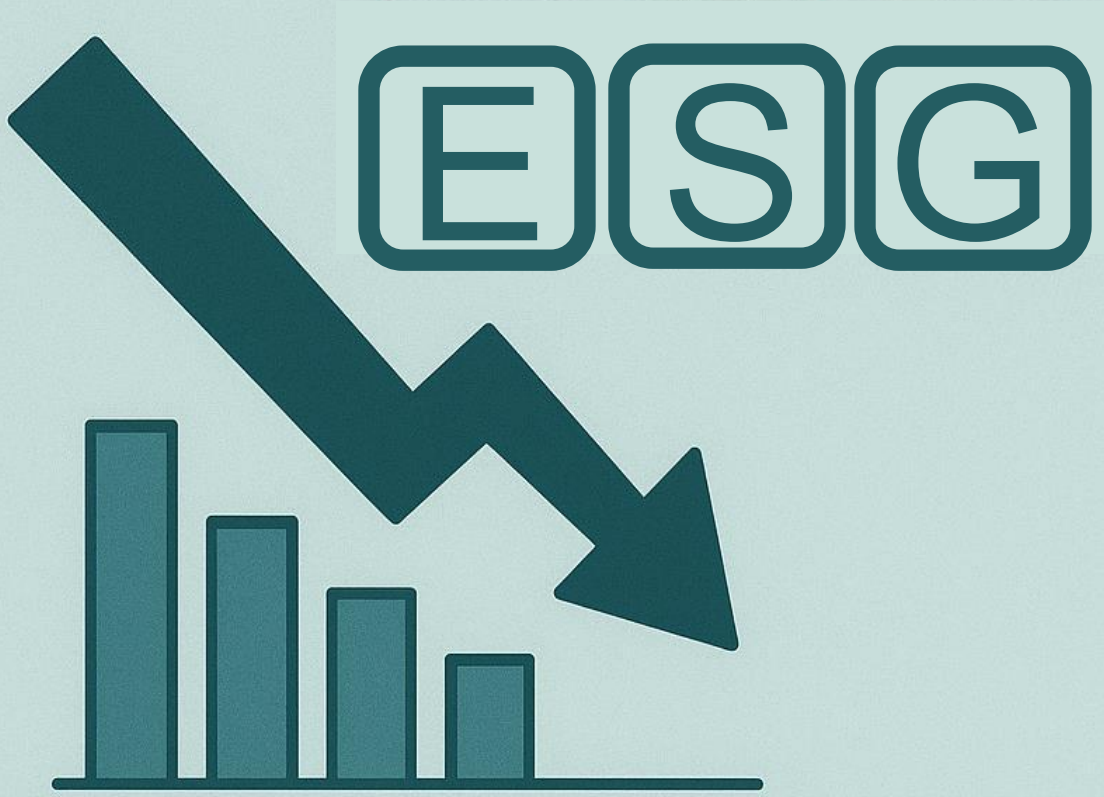
VFU Real Estate Forum: Nachhaltigkeit trifft Immobilienbewertung

Webinar 01.12.2025

Helmut Kolb
HypZert F

NICHT (NUR) DER PUTZ BRÖKELT AM WERT – SONDERN ZUNEHMEND DAS ESG-PROFIL





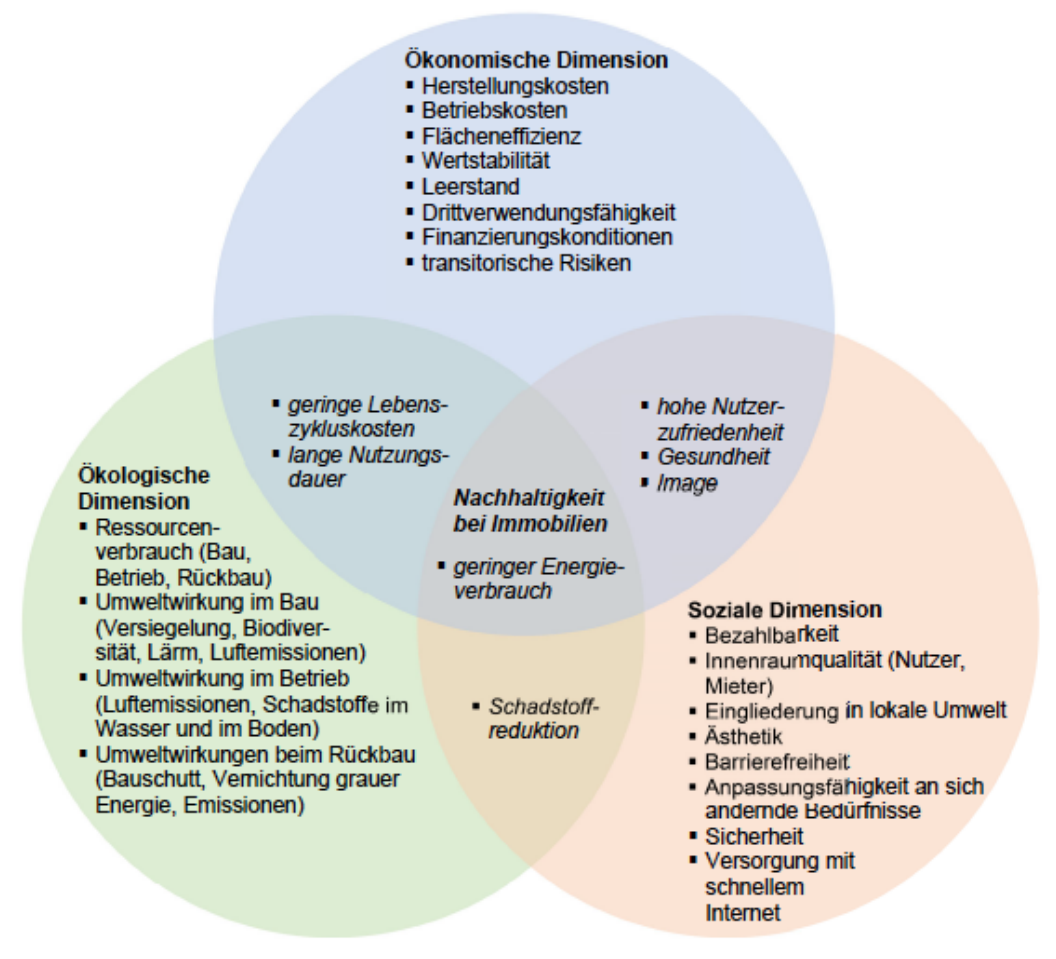
Gutachten im Wandel der Zeit

Nachhaltigkeit/ESG ist in der Bewertung (meist) angekommen …



Beurteilung der Nachhaltigkeit einer Immobilie

... ist ein Teilaspekt der Prüfung des Gutachters



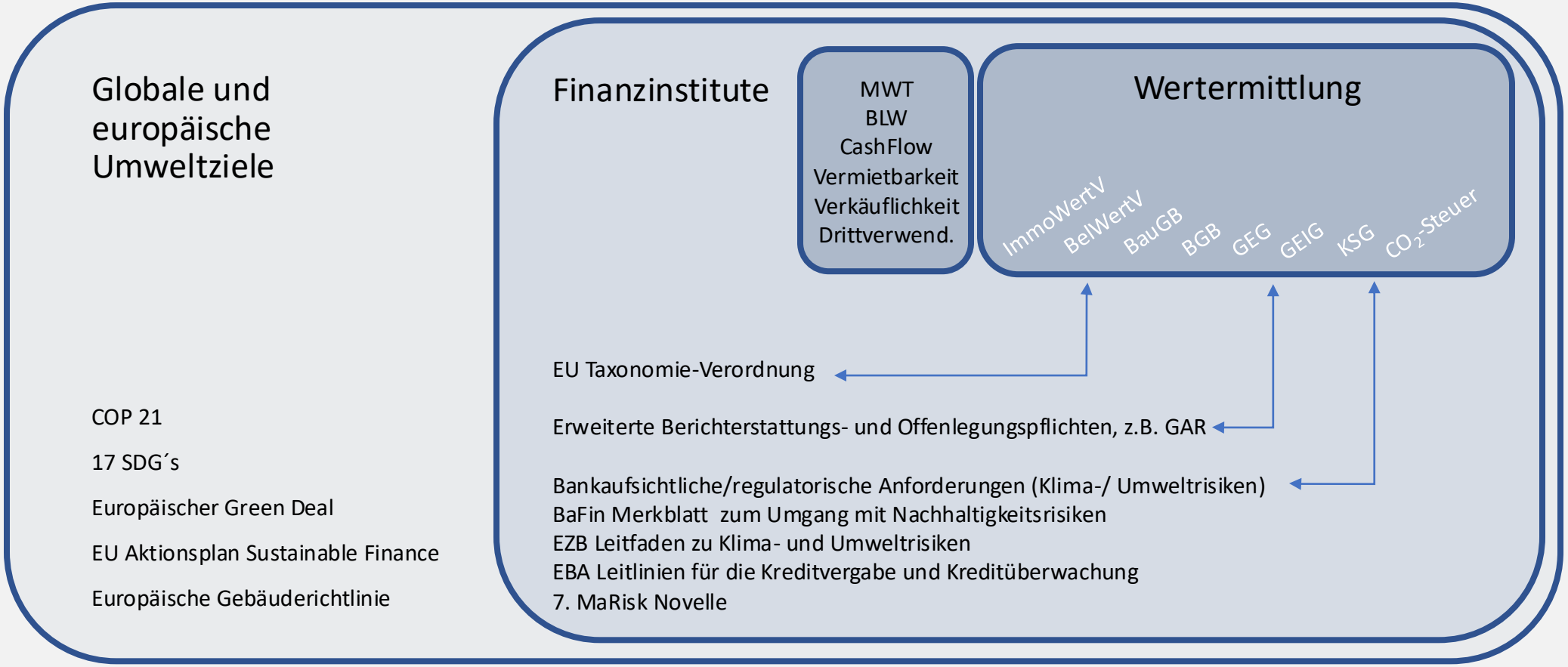
Beurteilung der Nachhaltigkeit (NH) von Immobilien (3-Dimensionen-Modell)
→ Anwendung bei NH-Zertifizierungen, z.B. DGNB
→ Diese umfassenden Daten liegen dem Gutachter nicht vor.

Aufgabe des Gutachters in Bezug auf ESG:
→ Beurteilung, ob und in welchem Umfang sich Nachhaltigkeitseigenschaften auf den (nachhaltigen) Wert auswirken

Quelle:
Börschig, D., H. Kolb et al. (2021):
Studienbrief: Die Bedeutung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung. Berlin. S. 17

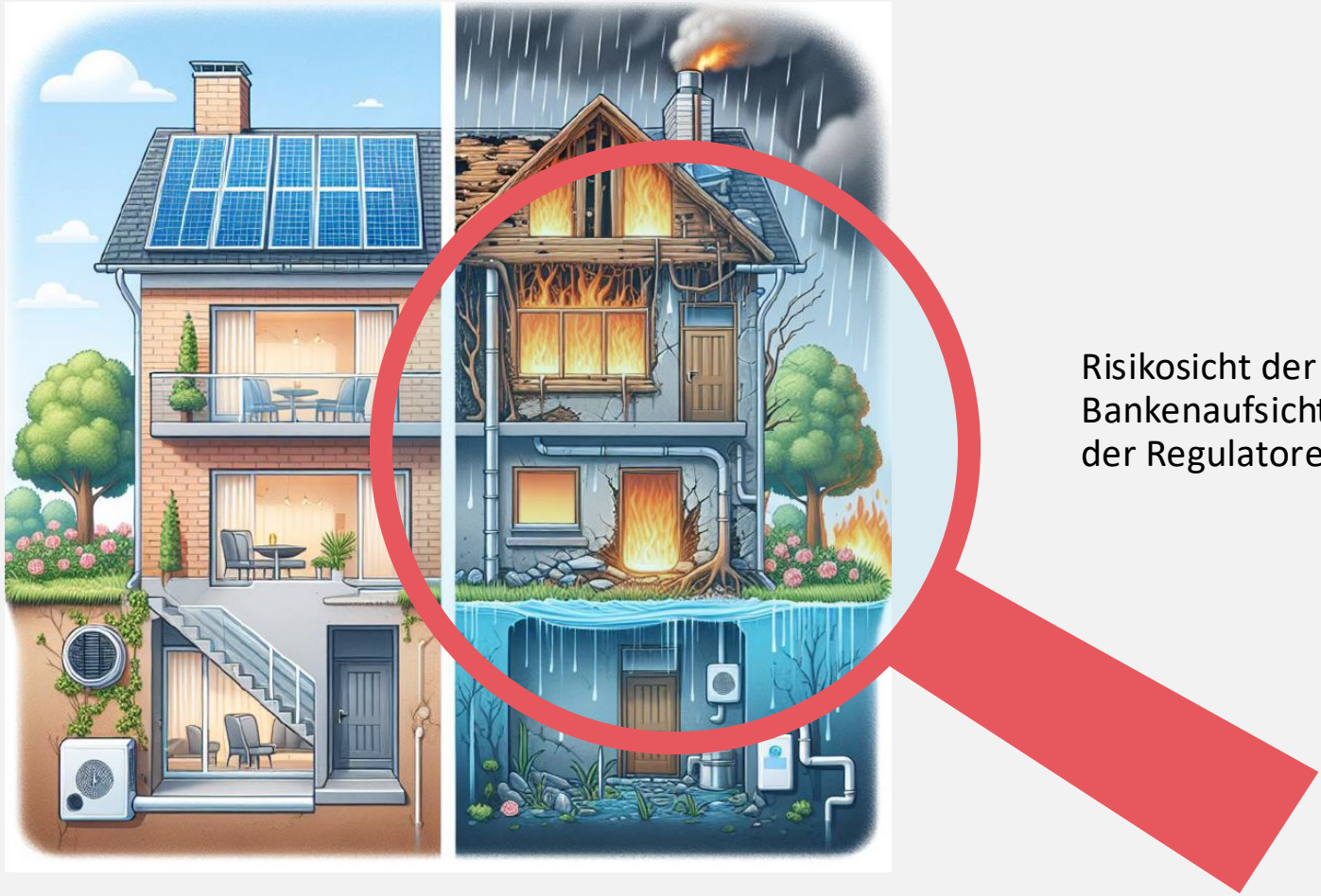
Rolle der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung

Gesetzlicher Rahmen in Bezug auf ESG-Aspekte in der Wertermittlung



Regulatorik zu ESG-Risiken, aufsichtsrechtliche Erwartung

Sicht der Marktteilnehmer



Risikosicht der Bankenaufsicht und der Regulatoren

Aufsichtsrechtliche Erwartung

- Explizite aufsichtsrechtliche Erwartung, dass im Rahmen der Sicherheitenbewertung mindestens folgende ESG-Felder beachtet werden:
  - physische Klima- und Umweltrisiken (soweit lokal/regional relevant)
  - energetische Eigenschaften/ CO_2-Emissionen einschließlich transitorischer Dimension

  Beide Dimensionen sollten so weit wie möglich datenbasiert analysiert und begründet werden.
- Tatsache: Es gibt (noch) keinen allgemeingültigen Standard zum Umgang mit ESG-Risiken in der Bewertungspraxis
- Entsprechend heterogen ist die konkrete Umsetzung in der Praxis
- Aus jüngeren Prüfungshandlungen der Bankenaufsicht kann abgeleitet werden, dass die bisherige Umsetzung in der Breite und der Tiefe oftmals als nicht hinreichend beurteilt wird

ESG ist im Bankgeschäft omnipräsent

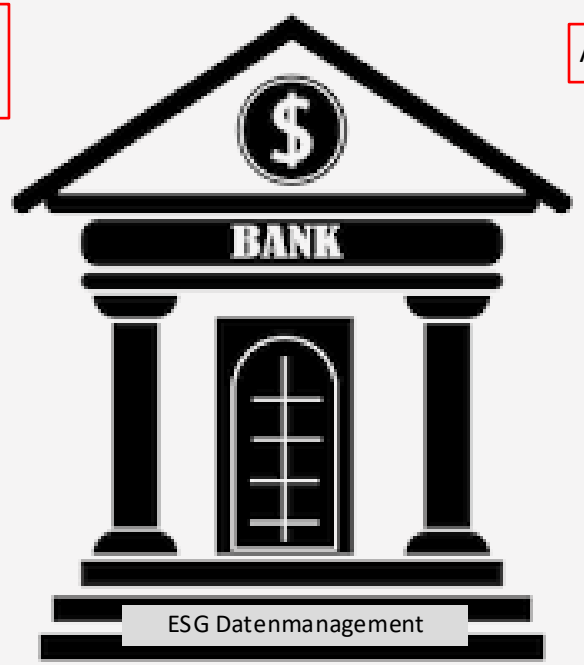
ESG im Rahmen der Immobilienfinanzierung und Aufgabe des Gutachters

ESG Treiber

EBA GLOM | MaRisk | CRR | EU Taxonomie | CSRD | Markt

ESG Aspekte

- Berücksichtigung ESG in Geschäftsstrategie, Organisation, Governance und Außenauftritt
- Berücksichtigung von ESG-Risiken im Risikomanagement
- Etablierung EU-Taxonomie
- Identifikation/ Angebot nachhaltiger Finanzierungen
- Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Vertrieb (inkl. MiFID, Offenlegung) und Compliance
- Berücksichtigung von ESG-Risiken in der Kreditvergabe



- Anpassung Produkt- und Kundenportfolio
- Refinanzierung durch Vertrieb nachhaltiger Produkte
- Ggf. Berücksichtigung von ESG-Faktoren in EK-Unterlegung
- Berichterstattung zu ESG-Aspekten u.a. an Aufsicht und Stakeholder
- Berücksichtigung von ESG-Risiken in der Sicherheitenbewertung
- Berücksichtigung von ESG-Risiken in der Preisgestaltung

ESG im Kreditprozess

Anfrage → Entscheidung → Überwachung → Rückzahlung

Kosmos ESG und Folgen für die Bewertung



EZB Klima-Stress-test

EZB Leitfaden zu Klima- und Um-weltrisiken

EBA Leitlinie Kreditver-gabe und Kreditüber-wachung

COP 21

EU Green Bond

Grünes Dar-lehen

Sustain-ability linked Bond SLB

Förder-kulisse KfW/BEG

Fit for 55

EPBD

Grüner Pfand-brief

EEG

GEIG

Steuern

Oster-/ Sommer-paket

17 SDG´s

EU Aktions-plan Sustainable Finance

GEG

BaFin Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltig-keitsrisiken

7. MaRisk Novelle …

…

EU Green Deal

Klima-schutz-gesetz

Sozialer Pfand-brief

CO2 Bepreis-sung

ECORE

SFDR

EU Taxo-nomie

RICS Red Book

NGFS

CBI

TCFD

Immo WertV

Bel WertV

…

PRB

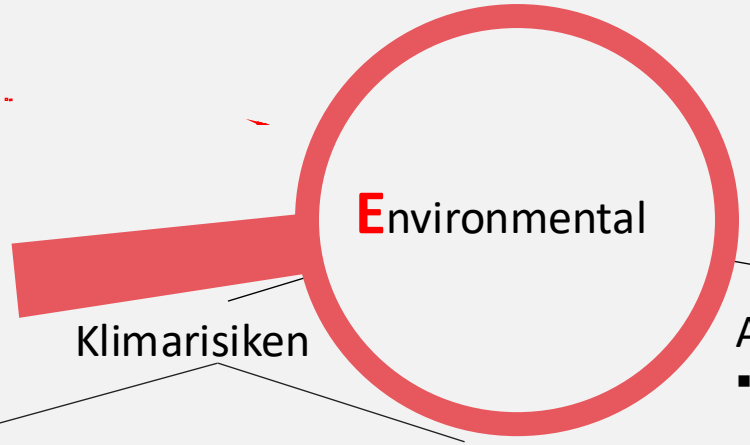
ICMA

Art. 449a CRR

NFRD/ neu: CSRD

GAR

Regulatorik zu ESG-Risiken



Environmental

Klimarisiken

Physische Risiken

Akute Risiken
- Hitzewellen
- Überschwemmungen
- Waldbrände
- Wirbelstürme
- …

Langfristige Risiken
- Temperaturanstieg
- Trockenperioden
- Anstieg Meeresspiegel
- …

Transitorische Risiken
- Technologische Veränderungen
- Politische und rechtliche Veränderungen
- Marktrisiken
- …

Indirekte Folgen
- Zusammenbruch von Lieferketten
- Bewaffnete Konflikte
- …

Andere Risiken
- Verlust der Biodiversität
- Ressourcenknappheit
- Abfallwirtschaft
- …

Social
- Fehlende Arbeitsnormen
- Missachtung von Menschenrechten
- Fehlende Arbeitssicherheit
- …

Governance
- Korruption
- Steuerbetrug
- Toxische Risikokultur
- Fehlender Datenschutz
- …

Regulatorik zu ESG-Risiken bei der Immobilienfinanzierung



E

S

G

Risiken

Analysieren und identifizieren



Kundenanalyse

Branchenanalyse



Lagebedingte ESG-Risiken

Physische Risiken
Transitorische Risiken

Objektbezogene ESG-Risiken

Verwendung der Daten für folgende Zwecke:

Datensatz/ Messzahl

Kreditentscheidung

Berücksichtigung des ESG-Risikos bei der Kreditentscheidung (z.B. ESG-Rating oder ESG-Score)

Sicherheitenbewertung

Aktuell abbildbare ESG-Faktoren im MWT/BLW
E: Überschwemmung/Hochwasser (Küste, Flüsse)
E: Sturmflut
E: Sturm, Hagel
E: Erdbebengefährdung, Vulkanismus
E. Bergschäden
S: Demografie

Aktuell abbildbare ESG-Faktoren im MWT/BLW
E: Energieverbrauch/-bedarf
E: CO_2-Emissionen (Energieträger)
E: Altlasten (Boden, Wasser)
E: Gebäudeschadstoffe
S: Barrierefreiheit bzw. – armut
E: Versiegelung, Begrünung, Maßnahmen für Biodiversität
E: Wasserverbrauch

Umfang und Tiefe an ESG im Gutachten

Wie viel ESG soll´s sein?



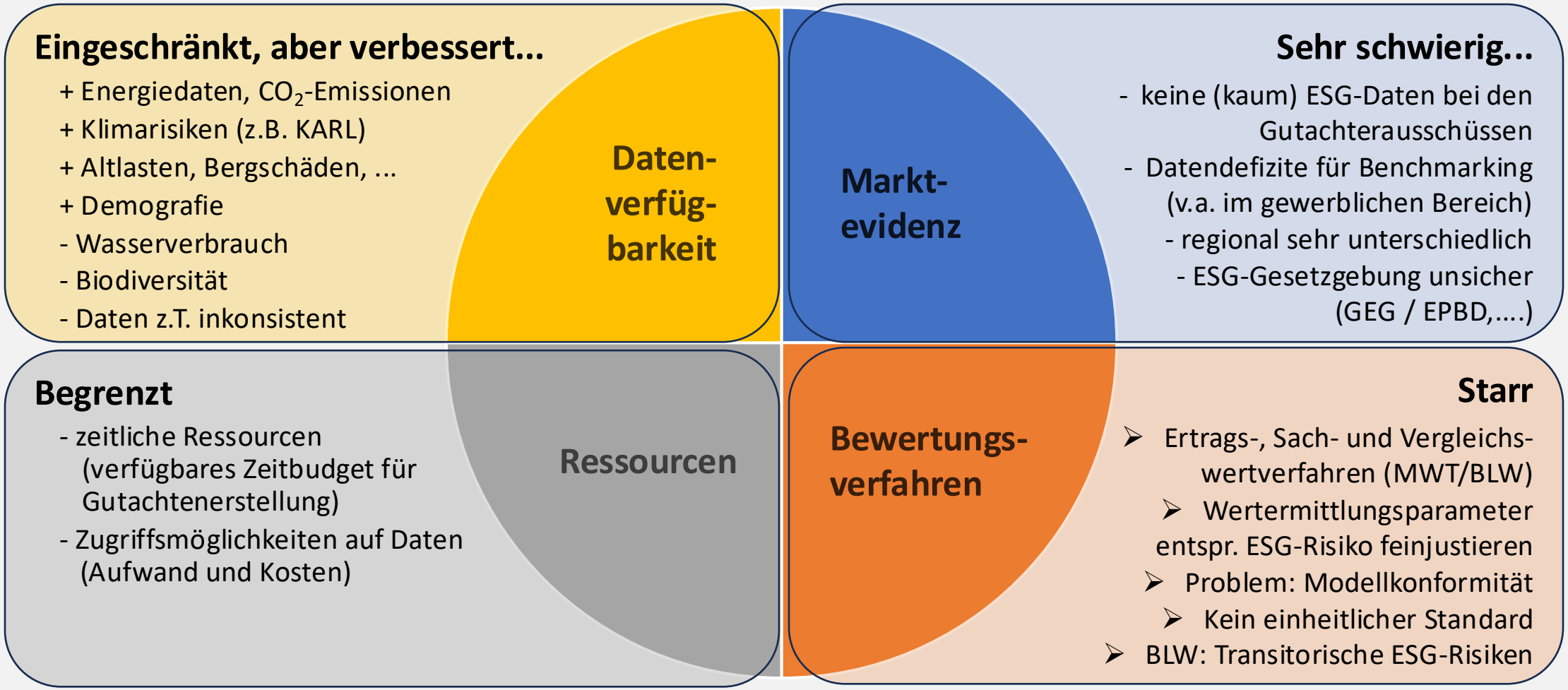
Gesetzliche Vorgaben
(v.a. ImmoWertV, BelWertV, GEG, GEIG, CO_2-Bepreisung, EPBD-Novelle)

Bankaufsichtlicher Rahmen
(v.a. EBA, BaFin, Bundes-bank, …)

Umfang und Tiefe an ESG im kredit-wirtschaftlichen Gutachten

Ambitionsniveau des Auftraggebers
(z.B. Daten für Portfoliosteuerung; Taxonomie, …)

Restriktionen und Herausforderungen



Umgang in der Wertermittlung

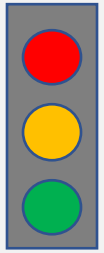
Kreditwirtschaftliche Wertermittlung: Erweiterung der Immobilienanalyse um ESG-Aspekte

Erkenntnisse über die ESG Situation des Gebäudes

- Objektbesichtigung
- ESG Daten (u.a. Energieausweis, Altlasten, Gebäudeschadstoffe, Umweltrisiken, …

Benchmarking, Vergleich mit der Peer Group

- Abgleich mit Marktdaten und politischen Zielbildern



Risikoeinschätzung der Immobilie mit Blick auf Kreditlaufzeit

- Adjustieren der wertbildenden Parameter

Beispiele für erweiterte ESG-Prüfaspekte		Prüfrahmen
Einhaltung GEG-Vorgaben	←	Rechtliche Rahmenbedingungen
Standortrisiken	←	Lagequalität
Energetische Qualität	←	Objektqualität
Auswirkung auf Erträge	←	Wirtschaftliche Nutzbarkeit
Auswirkung auf Werte	←	Marktdaten

Umgang in der Wertermittlung

Beispiel Ertragswertverfahren: Adjustierung der Wertermittlungsparameter

Schema Ertragswertermittlung	
	Jahresrohertrag (JRoE)
-	**Bewirtschaftungskosten (BWK)**
-	Verwaltungskosten
-	Mietausfallwagnis
-	**Instandhaltungskosten**
-	Modernisierungsrisiko (nur BelWert)
-	**sonstige Betriebskosten**
=	**Jahresreinertrag**
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudejahresreinertrag
x	Kapitalisierung mit Vervielfältiger (**Restnutzungsdauer**, **KapZins** bzw. **LZS**)
=	Ertragswert der baul. Anlagen
+	Bodenwert
+/-	**ggf. boG (nur MW)**
=	Ertragswert

→ (nachhaltiger) Mietansatz:
energetisch modernisiert: höher
nicht modernisiert: niedriger

→ energetisch modernisiert: niedriger
nicht modernisiert: höher

→ Beim Eigentümer verbleibende CO2-Abgabe

→ Energetisch modernisiert: RND höher, KapZins niedriger
nicht modernisiert: RND niedriger, KapZins höher

→ ggf. Zu- oder Abschläge, z.B. wegen Nachrüstpflichten, Bauschäden, besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand

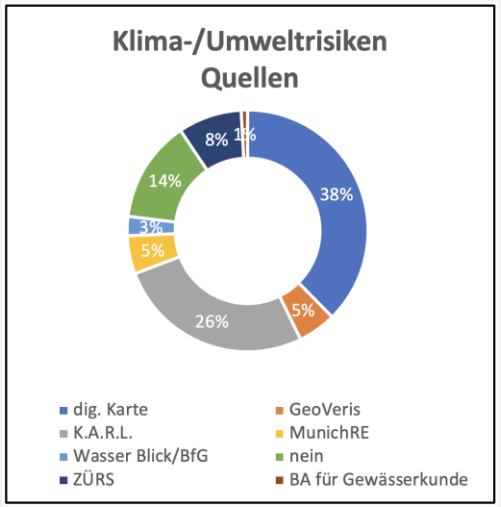
Herausforderung:
Einhaltung der Modellkonformität

Dokumentieren und begründen !!!

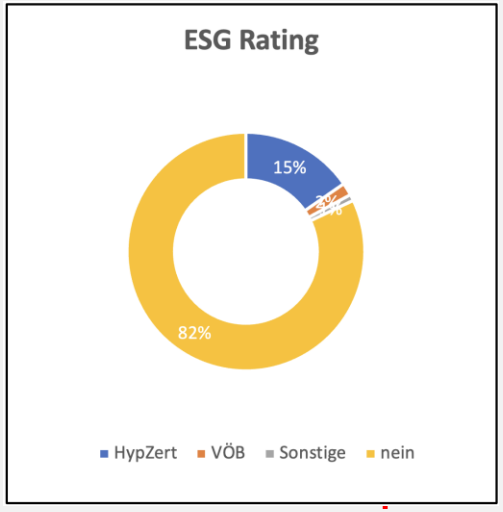
Umsetzung in der Praxis

Auswertung von Markt- und Beleihungswertgutachten für finanzwirtschaftliche Zwecke

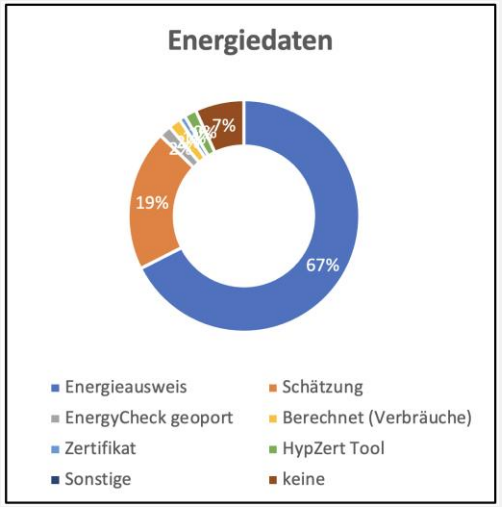
(n=117; Zeitraum 07/2023 bis 10/2025)

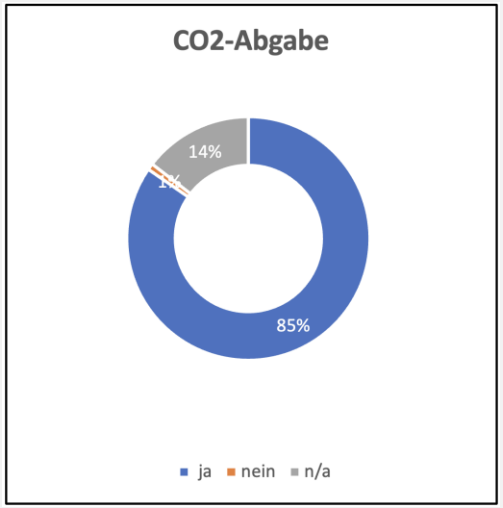


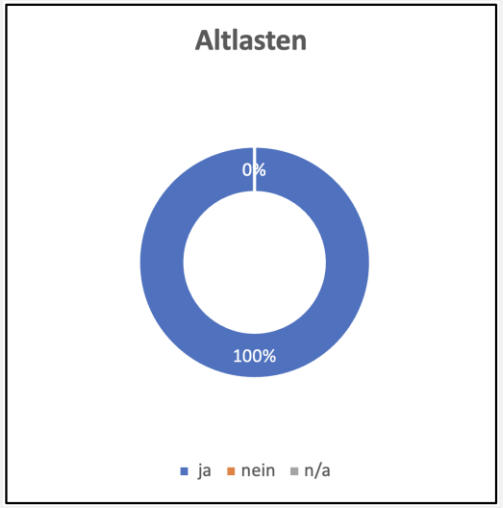


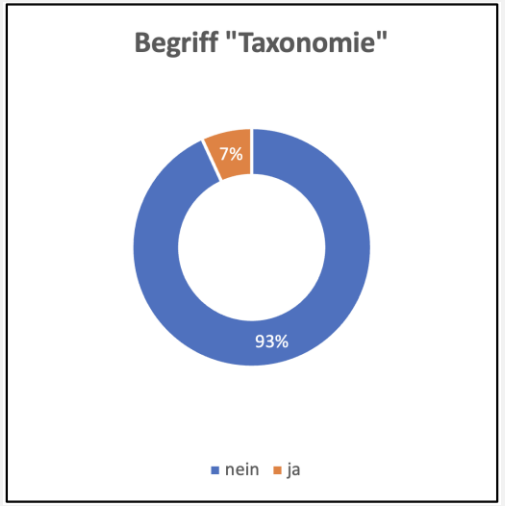












ESG – Mindeststandards im Gutachten

Beispiel – gerne zur Diskussion

ESG-Beurteilung

Standortbedingte Klimarisiken
Klimarisiken werden auf Basis einer Abfrage bei GIS ImmoRisk sowie im Geoportal Berlin (Hochwasser) in Verbindung mit der Vorort-Besichtigung wie folgt eingeschätzt:

Risikoart	Ausmaß	Wertung
Hochwassergefahren:	gering	-
Wintersturm:	mittel	keine besondere, gefährdende Exposition des Gebäudes; Ausreichende Versicherung nach § 15 PfandBG ist nachzuweisen
Hagel:	gering	-
Erdbebengefährdung:	gering	-
Hitze bis 2040:	gering	-
Starkregen 2021-2040:	erhöht	keine Lage in einer Senke mit Risiko einer Wasser-Ansammlung; ggfs. könnten Lichtschächte gegen eindringendes Wasser in den Keller geschützt werden (geringinvestive Maßnahme, kein relevantes Risiko)

Gesetzliche Anforderungen

Nachrüstpflichten:	alle gem. GEG bestehenden Nachrüstpflichten sind erfüllt
GEIG:	keine Anforderungen, solange keine größere Renovierung erfolgt

Grundstücks-/objektbezogene ESG-Faktoren

Altlasten:	keine Eintragung im Altlastenregister; keine Verdachtsmomente aus den gewerblichen Vornutzungen (Elektrolager, Ausbildungswerkstatt, Eismanufaktur)
Gebäudeschadstoffe:	baualtersbedingt wird das Risiko von Gebäudeschadstoffen als gering eingeschätzt
Versiegelung:	großflächig asphaltierter Innenhof mit Regenentwässerung in die Kanalisation bedingt höhere Regenentwässerungsgebühren. Insgesamt liegen die Betriebskosten mit 1,23 EUR/m^2 jedoch im unteren marktüblichen Rahmen, daher kein signifikanter Einfluss auf den nachhaltigen Ertrag
Barrieresituation:	Mieteinheiten sind nicht barrierefrei zugänglich

ESG – Mindeststandards im Gutachten

Energetische Eigenschaften
Der Altbau von 1908 wurde straßenseitig um 1994 mit einem WDVS versehen. Hofseitig fehlt eine zusätzliche Wärmedämmung.
Das 1993 erstmalig ausgebaute DG wurde ca. 2019 energetisch gem. EnEV ertüchtigt.
Ein außenliegender Sonnenschutz ist im DG vorhanden. Weiterhin erlaubt eine Klimaanlage die Kühlung des Schlafraumes.
Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Kessel von 2008) mit zentraler WW-Bereitung.

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 24.10.2028

Gebäudenutzfläche:	2.346 m^2
Endenergieverbrauch:	97,98 kWh/(m^2*a)
Primärenergieverbrauch:	107,78 kWh/(m^2*a)
Energieeffizienzklasse:	C
CO_2-Emissionen:	keine Angabe

Mit diesem Energieverbrauch besitzt das Gebäude einen geringeren Energieverbrauch als der Durchschnitt des Gebäudebestandes in Deutschland (gem. Scoring-Modell der HypZert GmbH). Die daraus resultierenden moderaten Heizkosten sind im lokalen Markt nachhaltig umsetzbar. Vermietbarkeit und Marktgängigkeit ist mit dem Bestandsgebäude ohne weitere energetische Maßnahmen langfristig gegeben.

Die kalkulatorischen, nicht umlagefähigen Betriebskosten aufgrund der CO_2-Abgabe werden wie folgt auf Basis der Energieausweiskennwerte berechnet:

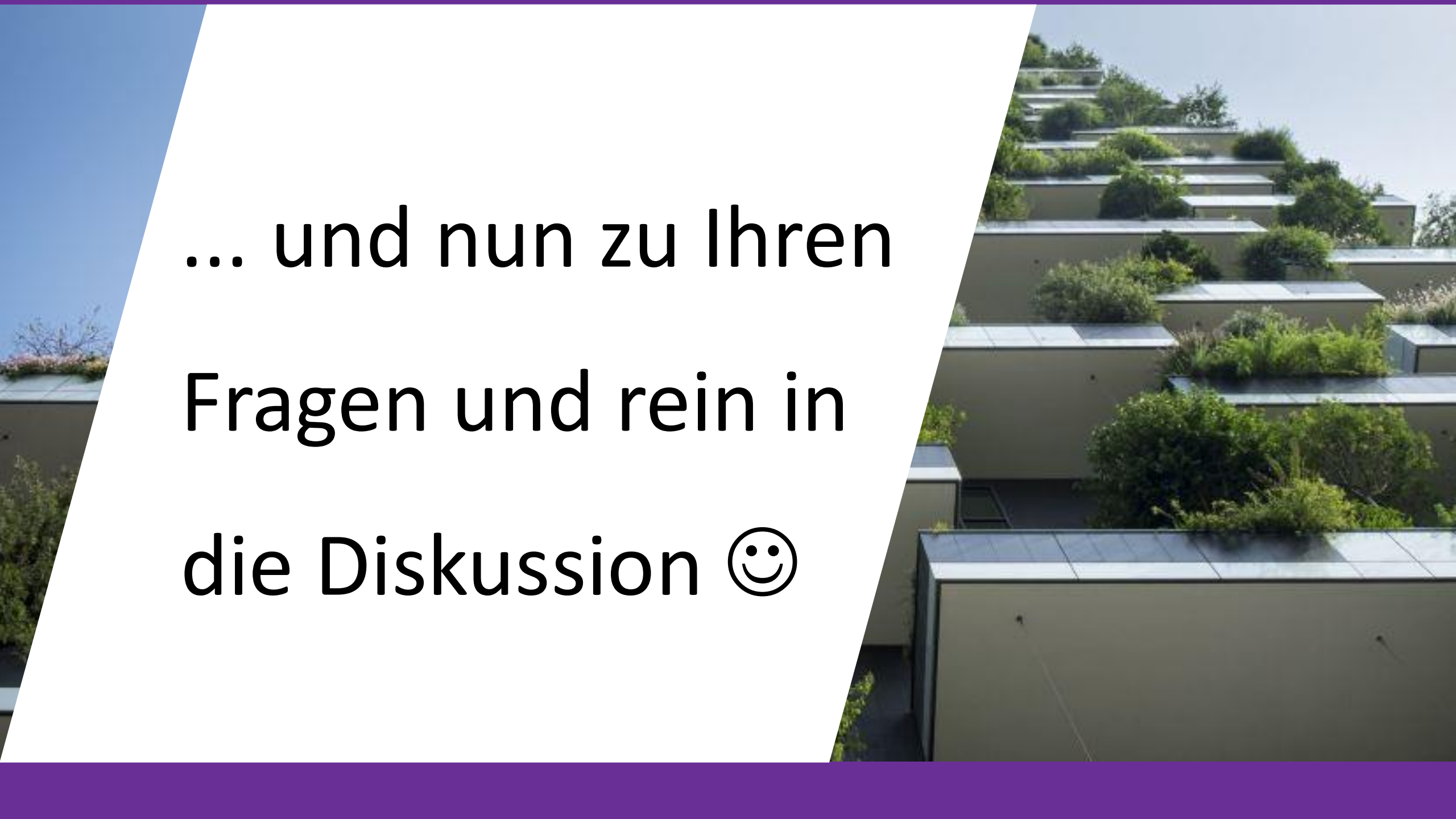
Umrechnung auf den Endenergiekennwert je m^2 Wohnfläche:
98 kWh/(m^2*a) x 2.356 m^2 / 2.073,76 m^2 = 111,34 kWh/(m^2*a)
CO_2-Ausstoß je m^2 = 111,34 kWh/(m^2*a) * 0,2016 kg CO_2/kWh = 22,25 kg CO_2/m^2
→ Vermieteranteil 30 %

Vermieteranteil der CO2-Kosten
22,25 kg CO_2/m^2 / 1000 kg * 60 EUR/t * 1,19 * 0,3 = 1,59 EUR/(m^2*a) bzw. 3.297 EUR p.a. für die Gesamtliegenschaft

Informatorisch:
Die tatsächlichen CO_2-Kosten des Abrechnungszeitraumes 2024 betragen nach der Heizkostenabrechnung 1.467,77 EUR. Mit einem im Jahr 2024 erfolgten CO_2-Ausstoß von 14,8 kg CO_2/m^2 beträgt der Vermieteranteil 10 % der Gesamtkosten, mithin 146,78 EUR/a.

Transitorische Risiken werden als gering eingeschätzt, zumal aufgrund des angekündigten Fernwärmeausbaus in diesem Quartier perspektivisch eine Anbindung an das Fernwärmenetz möglich wäre.

... und nun zu Ihren Fragen und rein in die Diskussion ☺



Vielen Dank



Helmut Kolb
Einfach! Machen!