

Die vorliegende Veröffentlichung wurde im Rahmen des von Umweltbundesamt und Bundesumweltministerium geförderten DGNB Forschungsprojekts *Wissenstransfer Bau* erstellt. Teil des Forschungsprojekts ist die Formulierung von Entwürfen von Handlungsempfehlungen für Entscheidungstragende in Politik und Finanzwirtschaft. Zur Verdeutlichung, dass es sich um Entwürfe handelt, sind diese Veröffentlichungen als *Diskussionspapier* gekennzeichnet.

Stuttgart, 26.05.2020

## Objektbewertungen an Nachhaltigkeit ausrichten

**Bei der Kreditvergabe und Portfolio-Wertermittlung spielen bislang weder im Vergleichswert-, noch im Ertragswert-, oder im Sachwertverfahren die gesamtwirtschaftlichen Folgen der konventionellen bzw. einer nachweislich nachhaltigen Planung und Bauweise eine Rolle. Zukünftige Entwicklungen in Politik und Gesellschaft werden genau diese Externalitäten jedoch mit einem Preisschild versehen. Banken und Finanzinstitute sollten frühzeitig auf diese Entwicklung eingehen, um ihrer Verantwortung gegenüber Shareholdern und gegenüber der Gesellschaft gerecht zu werden.**

Spätestens seit Einsetzen der Niedrigzinsphase für Spareinlagen sind Immobilien wieder eines der beliebtesten Anlageprodukte für Menschen mit verfügbarem Einkommen. Die günstigen Kreditkonditionen induzieren ebenfalls eine vermehrte Nachfrage nach Objekten für die Eigennutzung. Gleichzeitig findet sich die Gesetzgeberin zunehmend unter Zugzwang durch den wahrnehmbaren Klimawandel und gesellschaftliche Reaktionen darauf, wie z.B. die Fridays for Future Bewegung. Mit einem Anteil von etwa 50% am Ressourcenverbrauch und knapp einem Drittel der CO<sub>2</sub> Emissionen in Deutschland ist der Gebäudesektor, und ganz besonders auch der Gebäudebestand, entscheidend für das Erreichen der Klimaziele der Bundesrepublik.

Die Bundesregierung hat das explizite Ziel ausgegeben, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Neben ökologischen Überlegungen gilt es dabei, Deutschlands und Europas Abhängigkeit von Rohstoffimporten zu verringern, um geopolitische Autonomie zu wahren. Im Rahmen der Corona Pandemie ist darüber hinaus deutlich geworden, dass eine auf lange Lieferketten angewiesene Energieversorgung anfällig ist für externe Schocks. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass es seitens des Bundes zu einer Anpassung des Anreizsystems, zum Beispiel der Förderprogramme (z.B. KfW-Programme), oder sogar einer Schärfung der gesetzlichen energetischen Standards kommt.

Auf der Nachfrageseite ist ebenfalls ein deutliches Wachstum zu erwarten, getrieben von Reputationsrisiken, der nachgewiesenen Minimierung von Schadens- und Ausfallrisiken, sowie der damit verbundenen Gewinn- und Wertsteigerung. Diese wirtschaftlich begründete Entwicklung wird weiter angetrieben vom Generationenwandel (Aufkommen der FFF-Generation). Investitionsentscheidungen dieser Generation dürften stärker an Nachhaltigkeitskriterien orientiert und politisch motiviert sein, als es bei der vorangegangenen Generation der Fall ist. Ein Indiz dafür ist die

Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Finanzprodukte (ESG Fonds, Impact Investment, etc.). Eine analoge Entwicklung erwartet die DGNB aus den oben genannten Gründen auch bei Immobilien. Hinzu kommt die Bekennung zur Transformation der (Finanz-)Wirtschaft durch die EU. So verlangt zum Beispiel der Sustainable Finance Action Plan, dass Finanzdienstleistende in Zukunft Bericht ablegen über den Anteil an nachhaltigen Investitionen im eigenen Portfolio.

Marktpreise von Immobilien und Immobilienfonds werden aus Sicht der DGNB daher in naher Zukunft von Nachhaltigkeitskriterien sowohl in Form von Regulierungen als auch von sich ändernden Nachfragepräferenzen geprägt werden. Es ist daher im Interesse von Finanzdienstleistenden, schnellstmöglich eine Strategie für die Objektbewertung und für die Kreditvergabe zu erarbeiten, die eine zukünftige Entwicklung von Regulierungen (gesetzliche Standards), Kosten (z.B. CO<sub>2</sub>-Steuer) und Nachfrage (wachsendes Bewusstsein der Konsumierenden) projiziert und im besten Falle vgreift. Andersfalls laufen sie und Ihre Kundinnen Gefahr, in *stranding assets* zu investieren. Sicherheit über die Zukunftsfähigkeit von Immobilienprojekten bietet ein Klimaschutzfahrplan, der für jedes einzelne Gebäude aufzeigt, wie Klimaneutralität erreicht werden kann, und den Finanzdienstleistende bei der Kreditvergabe oder Investitionsentscheidung verpflichtend verlangen sollten.

Die Ausgabe einer klaren Strategie und daraus wissenschaftlich abgeleiteten Zielen trifft den Nerv der Zeit. Finanzdienstleistende positionieren sich so an einem wachsenden Markt. Dieser Markt wird auch durch gesetzliche Vorgaben gestärkt und verfestigt. Indikativ für diese Entwicklung und deren Fortschreibung ist das Nachjustieren der EU Klimaziele durch Kommission und Parlament. Finanzinstitute, die sich heute an die Spitze dieser Entwicklung setzen, profitieren von hoher Glaubwürdigkeit und First-Mover Vorteilen.

## Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.

2007 gegründet, ist die DGNB heute mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 3.000 Personen in über 30 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.

## DGNB Forschungsprojekt *Wissenstransfer Bau*

Das vorliegende Diskussionspapier wurde im Rahmen eines vom Bundesumweltministerium geförderten Forschungsprojekts der DGNB erarbeitet. Das Forschungsprojekt *Wissenstransfer Bau* baut auf das Rahmenwerk für „Klimaneutrale Gebäude und Standorte“ der DGNB auf, welches unabhängig von einer DGNB Zertifizierung anwendbar und online verfügbar ist. Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden Werkzeuge entwickelt, um Anforderungen für klimaneutrale Gebäude in die heutigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu integrieren. Zielgruppen sind Anwender\*innen und Entscheidungstragende aus Bauwesen, Politik und Finanzwirtschaft. Alle Ergebnisse des Forschungsprojekts werden frei zugänglich auf einer Online-Wissensplattform von der DGNB veröffentlicht.

### Absender:

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.  
German Sustainable Building Council  
Tübinger Straße 43 | 70178 Stuttgart  
+49. 711.72 23 22-0 | [info@dgnb.de](mailto:info@dgnb.de)

### Autor:

Johannes Kreißig, Dr. Anna Braune, Raphael Montigel

### Besuchen Sie uns auch im Internet:



© DGNB Mai 2020

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die DGNB keine Gewähr.

# DISKUSSIONSPAPIER



Dieses Projekt wurde gefördert durch das Umweltbundesamt und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Die Mittelbereitstellung erfolgt auf Beschluss des Deutschen Bundestages.

