

## Up Date Nachhaltigkeit – Herausforderungen in der Umsetzung

1 Prolog .....	1
1.1 Vorbemerkung.....	1
1.2 Historie zur Nachhaltigkeit .....	1
1.3 Ablauf .....	2
2 Diskussion .....	2
2.1 Sichtweise Immobilienprojektentwickler .....	2
2.2 Sichtweise Bauplaner .....	4
2.3 Sichtweise Immobilienfinanzierer .....	5
2.4 Sichtweise Immobilienbewerter.....	6
2.5 Sichtweise Immobilienmakler.....	6
2.6 Sichtweise Bestandsmanager.....	7
3 Fazit.....	8

## 1 Prolog

### 1.1 Vorbemerkung

Der Leipziger Fachkreis Gewerbeimmobilien widmete sich in seiner Fachveranstaltung am 24.09.2025 erneut dem Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.

Nachdem 2023 die „ESG – Regulierungen“ und 2024 das Thema „ESG und Finanzierung“ im Mittelpunkt standen, wurde 2025 die Metaebene verlassen. Nunmehr standen die konkreten Herausforderungen in der Umsetzung im Fokus.

### 1.2 Historie zur Nachhaltigkeit

Ausgehend von der Gründung der „Weltkommission für Umwelt und Entwicklung“ der Vereinten Nationen“ im Jahr 1983 und die Publikation des Brundtland Reports „Our Common Future“ im Jahre 1987, in dem die drei Säulen der Nachhaltigkeit - ökologisch, sozial, ökonomisch – festgeschrieben wurden, folgten weitere Meilensteine zur Sicherung einer nachhaltigen gesellschaftlichen Entwicklung mit Schwerpunkt der Vermeidung fortschreitender Erderwärmung.

- 1992: Rio de Janeiro: Klimarahmenkonvention
- 1997: Kyoto – Protokoll: Ausgestaltung der Klimarahmenkonvention
- 2015: Pariser Klimaabkommen mit der Zielstellung der Begrenzung der Erderwärmung unter 2 Grad gegenüber dem vorindustriellen Zeitalter
- 2019: Green Deal der EU mit dem Ziel der Klimaneutralität für die EU bis 2050

- 2020: EU – Taxonomie mit der Formulierung von sechs Umweltzielen.

Zur Umsetzung der postulierten Ziele wurden seither zahlreiche Regulierungen und Transparenzvorschriften erlassen, die je nach Branche und Größe der Unternehmen differenzierte Wirkung entfaltet haben. Die Immobilienwirtschaft als eine Branche, die durch Bau und Bewirtschaftung von Immobilien einen vergleichsweise hohen Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoß hat, steht bei der Erreichung der Klimaziele besonders im politischen Fokus. Gemäß Publikationen des Umweltbundesamtes (vgl. [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)) wurden im Jahr 2023 in Deutschland 672 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalente ausgestoßen, wovon 103 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent und damit 15,3 Prozent auf den Gebäudesektor entfielen.

Konkrete Wirkung auf die Unternehmenstätigkeit in der Immobilienwirtschaft haben vor allem die ESG – Transparenzvorschriften, die CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die Regulierungen im Gebäudeenergiegesetz sowie die Fördermittelgewährung, die an die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien gebunden ist.

## 1.3 Ablauf

Entlang des Lebenszyklus der Immobilie diskutierten Experten der Immobilienwirtschaft die konkreten Herausforderungen:

- Immobilienprojektentwickler
- Bauplaner
- Immobilienfinanzierer
- Immobilienbewerter
- Immobilienmakler
- Bestandsmanager.

Dabei wurde das Thema Nachhaltigkeit nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch aus sozialer und ökonomischer Sicht erörtert.

Innerhalb der Lebenszyklusphasen wurde sich mit den Herausforderungen, differenziert nach Neubau und Bestandsobjekten sowie nach den Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, auseinandergesetzt.

## 2 Diskussion

### 2.1 Sichtweise Immobilienprojektentwickler

In der Diskussion wurden die Unterschiede zur Umsetzung von Nachhaltigkeit bei Neubau- und bei Bestandsobjekten herausgearbeitet. Die geforderten hohen Standards lassen sich bei Neubauvorhaben gut umsetzen. Die Entscheidungsspielräume zur Erreichung ökologischer und sozialer Nachhaltigkeitsanforderungen sind hier wesentlich

größer als die Möglichkeiten im Bestand. Das umfasst die optimierte Planung zur Energieversorgung, Beheizung und Belüftung des Gebäudes. Darüber hinaus kann mit der Planung die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie berücksichtigt werden, wodurch eine tatsächlich nachhaltige Nutzung erreicht werden kann.

Die Möglichkeiten zur Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien, insbesondere bei Wohngebäuden, wurden teilweise kritisch gesehen. Das betrifft zum einen die vergleichsweise hohen Investitionskosten im Verhältnis zu möglichen Einspareffekten. Das betrifft zum anderen die Akzeptanz bei den Mietern und damit verbundene Zahlungsbereitschaft bzw. Zahlungsmöglichkeit. Investitionen in die Nachhaltigkeit von Immobilien führen zur Modernisierung der Bestände und damit zu steigenden Mieten infolge der Modernisierungsumlage. Würde jedoch keine Möglichkeit der Umlage von Modernisierungskosten bestehen, hätte das wiederum zur Folge, dass kaum Investitionen in die Bestände erfolgen würden. Es besteht hier ein direkter Widerspruch zwischen den drei Säulen der Nachhaltigkeit – ökologisch, sozial, ökonomisch - innerhalb der Investitionstätigkeit.

Kritisch diskutiert wurde die Fernwärme als ein neuer Standard für eine nachhaltige Wärmeversorgung. Aktuell dominiert bei dieser der Anteil fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung. Somit kann momentan Fernwärme noch nicht als grün eingestuft werden. In welchen Zeitabläufen eine Umstellung auf regenerative Energieträger möglich ist, kann nicht valide prognostiziert werden. In diesem Kontext wurden die immens hohen Investitionskosten zur Fernwärmeanbindung großer städtischer Gebiete diskutiert. Es werden problematische Preisentwicklungen für die Nutzer, auch im Zusammenhang mit der Monopolstellung des Fernwärmeversorgers gesehen. Auch in diesem Kontext ergeben sich Widersprüche zwischen ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit.

Die Chancen für nachhaltige Investitionen werden vor allem darin gesehen, dass die Nachfrage nach solchen Immobilien weiter steigen wird. Das betrifft gleichermaßen Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Das Bewusstsein für Nachhaltigkeit wächst tendenziell in der Bevölkerung. Personen mit höherem Bildungsstand und höherem Einkommen werden hier als wesentliche Zielgruppe gesehen. Im Gewerbeimmobilienbereich betrifft das vor allem Nachfrager, die selbst eine nachhaltige Unternehmensstrategie verfolgen bzw. aufgrund rechtlicher Regularien zur Offenlegung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie verpflichtet sind.

Die größten Herausforderungen für nachhaltige Investitionen werden gesehen in:

- 1) der Sicherung der Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Investitionen;
- 2) der fortschreitenden Regulierung, die zu weiter steigenden Kosten führt;
- 3) in den Datenstandards zum Nachweis der Nachhaltigkeit.

## 2.2 Sichtweise Bauplaner

Aus Sicht der Bauplaner standen vier Themenbereiche im Fokus der Diskussion:

- Zirkuläres Bauen;
- Erfassung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beim Bau und bei der Immobilienbewirtschaftung;
- Lebenszykluskosten aufgrund kürzerer Nutzungsdauer der Gebäudetechnik;
- Zeithorizont der Investition.

### **Zirkuläres Bauen**

Zirkuläres Bauen, d.h. die konsequente Wiedernutzung von Bauteilen würde einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit bringen. Es könnte hier dem Cradle – to – Cradle – Konzept entsprochen werden. Aktuell scheitert diese Herangehensweise an den technischen Möglichkeiten (z.B. Trennung von Materialien), an den notwendigen Distributionsstrukturen und in der Bepreisung wieder verwendbarer Bauteile. Dennoch wird hierin ein zukunftsfähiger Ansatz für die Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft gesehen.

### **Erfassung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beim Bau und bei der Immobilienbewirtschaftung**

Bei der Einstufung der Nachhaltigkeit von Immobilien liegt aktuell der Fokus auf dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei der laufenden Immobilienbewirtschaftung. Damit wird die CO<sub>2</sub>-Belastung des Investitionsprozesses nicht berücksichtigt. Die Konsequenz ist, dass Neubauten regelmäßig als nachhaltiger eingestuft werden als Bestandsimmobilien. Mit der per se Betterbewertung von Neubauten werden schlussendlich Fehlanreize gesetzt. Die tatsächliche Umweltbelastung wird verzerrt dargestellt. Ökologisch sinnvoller wäre die Einbeziehung der CO<sub>2</sub>-Bilanz über den gesamten Lebenszyklus und damit auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus dem Investitionsprozess heraus, um tatsächlich nachhaltige Investitionsentscheidungen treffen zu können.

Ein weiteres Problem in den aktuellen Vorgaben ist, dass die regulatorischen Anforderungen an den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in der Bewirtschaftung teilweise so hoch sind, dass diese bei Bestandsobjekten kaum mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand umgesetzt werden können.

### **Lebenszykluskosten aufgrund kürzerer Nutzungsdauer der Gebäudetechnik**

Kritisch diskutiert wurde das Thema der steigenden technischen Ausstattung von Immobilien. Die Nutzungsdauer der technischen Gebäudeausrüstung liegt maßgeblich unter der der Gebäudehülle, was eine mehrfache Erneuerung der Gebäudetechnik während des Immobilienlebenszyklus zur Folge hat. Das wiederum führt zu steigenden CO<sub>2</sub>-Verbräuchen. Das Abwägen zwischen technisch Machbarem und ökologisch Sinnvollem sollte stärker Berücksichtigung finden.

## **Zeithorizont der Investition**

Einen wesentlichen Einfluss auf nachhaltige Investments hat der jeweilige Zeithorizont der Investition. Bestandshalter, die ihre Bestände auch in den nächsten 50 Jahren gut bewirtschaften wollen, haben eher den Fokus auf nachhaltige Investitionen. Hier besteht die Hoffnung, dass sich die Investition langfristig im Zuge von laufender Kosteneinsparung, aber auch Wertsteigerung rechnet. Investoren mit kürzeren Zeithorizont erwarten die Amortisation ihrer Investition in kürzerer Zeit, was schwieriger ist und tendenziell zu geringerer Investitionsneigung führt.

Die größten Herausforderungen werden gesehen in:

- der Diskrepanz zwischen der Notwendigkeit der Ressourcenschonung und den damit verbundenen hohen Investitionskosten,
- in der Fokussierung von Nachhaltigkeit auf die Lebenszyklusphase der Bewirtschaftung bei Vernachlässigung so genannter grauer Emissionen, die in der Bauphase des Gebäudes anfallen.

## **2.3 Sichtweise Immobilienfinanzierer**

Kreditinstitute unterliegen speziellen Anforderungen zur nachhaltigen Ausrichtung ihrer Kredit- und Anlageportfolien. Das Rating der Banken hängt maßgeblich davon ab, inwieweit Kapital für nachhaltige Investments eingesetzt wird. Das betrifft gleichermaßen die Finanzierung von Neubauvorhaben und die Finanzierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Die damit verbundenen höheren Kosten führen zwangsläufig zu steigenden Kreditvolumina und damit zu höheren Kapitaldienstforderungen. Schlussendlich müssten danach auch höhere Mieten zur Refinanzierung der Investition gefordert werden. Das steht im Widerspruch zur Forderung bezahlbaren Wohnens und somit auch zur sozialen Nachhaltigkeit. Die Lösung dieses Dilemmas besteht in der Förderung von Sozialwohnungen, in der Wohnraumförderung durch zinsverbilligte Darlehen und in der Gewährung erhöhte Abschreibungen.

Auch aus Sicht der Finanzierer werden Investitionen im Bestand als wesentlich problematischer eingestuft. Die Akzeptanz bei den Mietern ist eher begrenzt, da mit den Investitionen in der Regel Mietpreiserhöhungen durch die Modernisierungsumlage verbunden sind. Diese können höher ausfallen als die erzielte Ersparnis bei den Bewirtschaftungskosten.

Die größten Herausforderungen werden gesehen:

- in der Notwendigkeit der Finanzierung nachhaltiger Investitionen mit steigenden Kreditvolumina und deren Refinanzierung;

- im Fehlen einheitlicher Vorgaben von Seiten der Banken zum Nachweis bzw. zur Einstufung von Nachhaltigkeit geplanter Investitionen (Unterlagen und Kennziffern).

## 2.4 Sichtweise Immobilienbewerter

In der Diskussion aus Sicht der Bewerter wurde das Themenfeld um die Einbeziehung allgemeiner Umwelttrisiken erweitert. Diskutiert wurde, wie diese (z.B. Sturm, Überschwemmung, Hagel, Wald- und Feldbrände, Erdbeben und Erdrutsche) standortbezogen in die Bewertung einer Immobilie einfließen sollten.

Die Frage der Immobilienbewertung wurde gleichermaßen aus ökologischer und sozialer Sicht diskutiert.

Aus ökologischer Sicht müsste berücksichtigt werden, welche Baumaterialien (z.B. Schadstoffe, recyclefähiges Material) verwendet wurden, inwieweit die Immobilie zur Energiegewinnung genutzt wird oder auch einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas durch Fassaden- und Dachbegrünung, Schaffung von Wasserläufen oder Versickerung von Regenwasser leistet. Die Thematik ist, inwieweit die damit verbundenen positiven gesellschaftlichen Effekte im Wert der Immobilie widerspiegelt werden sollten bzw. müssten.

Aus sozialer Sicht ging es um die Einbindung der Immobilie in die vorhandene Infrastruktur mit ÖPNV, Kindereinrichtungen, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und Nahversorgung.

Im Idealfall würden:

- sinkende CO<sub>2</sub>-Emissionen zu geringerer CO<sub>2</sub>-Abgabe für den Eigentümer führen und damit verbunden zu höheren Reinerträgen;
- sinkende Betriebskosten Spielräume für höhere Kaltmieten schaffen;
- durch langfristige Investitionen (CapEx) in die Bestände die Restnutzungsdauer verlängert und die Werthaltigkeit erhöht werden;
- die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien zu steigenden Kaufpreisen und damit zur Wertsteigerung führen.

## 2.5 Sichtweise Immobilienmakler

In der Diskussion aus Sicht der Immobilienmakler kumulierten die unterschiedlichen Wahrnehmungen und Interessenlage des facettenreichen Themas Nachhaltigkeit.

Während das Bewusstsein und das Interesse an nachhaltigen Immobilien bei den gewerblichen Mietern steigt, die gemäß rechtlicher Regulatorik ihre unternehmerische

Nachhaltigkeitsstrategie offenlegen müssen, wird die Nachfrage von Mietern kleinerer Unternehmen oder im wohnwirtschaftlichen Bereich weniger spürbar.

In hochpreisigen Märkten in A- und B-Städten werden nachhaltige Investitionen vor allem im Gewerbeimmobilienbereich honoriert, was sich schlussendlich in den höchsten Preisen für diese Immobilien widerspiegelt. In weniger nachgefragten Lagen ist das weniger der Fall, so dass auch nicht jede nachhaltige Investition preislich honoriert wird. Allerdings werden Preisabschläge bei Immobilien mit schlechter Energieeffizienz in allen Teilmärkten spürbar.

Entscheidend ist die Balance zwischen Investition, verbesserter Energieeffizienz und Refinanzierbarkeit durch die Mieteinnahmen.

Kritisch diskutiert wurde in diesem Kontext die fehlenden einheitlichen Standards national und auch international zur Erfassung von Nachhaltigkeit. Nachhaltigkeit kann kein Selbstzweck sein, sondern muss schlussendlich zu einer höheren Zufriedenheit aller Akteure (Investoren, Mieter, Gesellschaft) führen. Hierin wird der Schlüssel für eine steigende Akzeptanz und Investitionsbereitschaft gesehen.

## 2.6 Sichtweise Bestandsmanager

In der Diskussion aus Sicht der Bestandsmanager stand die differenzierte Betrachtungsweise zwischen Investitionen in die Gebäudehülle und in die Gebäudetechnik im Mittelpunkt.

Bei der Diskussion um die Optimierung der Gebäudehülle ging es gleichermaßen um Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Klimaanpassung durch Fassaden- oder Dachbegrünung sowie um das Thema Denkmalschutz. Bei letzterem sind nachhaltige Investitionen im Regelfall nur sehr eingeschränkt oder nicht möglich.

Bei der Diskussion zur Gebäudetechnik wurde die energetische Wirkung mit vergleichsweise niedrigem Investitionsaufwand im Zuge der Optimierung der bestehenden Gebäudetechnik hervorgehoben. Das betrifft alle Bereiche der Energieversorgung wie Beheizung, Klimatisierung und Beleuchtung.

Kritisch diskutiert wurde die aktuell wenig Ziel führende Regulatorik zur Erfassung der CO<sub>2</sub>-Bilanz von Immobilien. Die Konzentration auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß während der Bewirtschaftung bei Vernachlässigung der CO<sub>2</sub>-Verbräuche durch getätigte Investitionen, die besonders im Neubau sehr hoch sind, führen zu Fehlanreizen im Interesse der gesellschaftlichen Zielsetzung der Reduktion von Treibhausgasen in der Summe.

Die differenzierten Möglichkeiten der Bestandsoptimierung führen zu einem hohen Beratungsbedarf in technischer und in wirtschaftlicher Hinsicht (Fördermittelsituation)

der Immobilieneigentümer. Voraussetzung hierfür ist wiederum eine systematische Erfassung und Aufbereitung der Verbrauchsdaten, um konkrete Schlussfolgerungen für zu tätige Maßnahmen treffen zu können. Auch aus Sicht der Bestandsmanager wurden einheitliche Datenstandards zur Erfassung von Nachhaltigkeit angemahnt.

### 3 Fazit

In allen Diskussionsrunden aus den verschiedenen Sichtweisen entlang des Lebenszyklus der Immobilie wurde die hohe Komplexität mit sich überlagernden Effekten deutlich.

Übereinstimmend wurde herausgearbeitet, dass die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele von hoher Relevanz ist. Die Etablierung einer adäquaten Regulatorik ist eine wesentliche Voraussetzung, um nachhaltige Investitionen in Neubau- und Bestandsimmobilien in die unternehmerischen Entscheidungen zu verankern.

Kritisch gesehen werden:

- fehlende Standards zum Nachweis der Nachhaltigkeit (z.B. Nachweise im Rahmen der Kreditantragstellung);
- die unzureichende Berücksichtigung der so genannten „grauen Emissionen“ im Investitionsprozess bei der Einstufung der Nachhaltigkeit von Immobilien;
- der sehr hohe personelle und finanzielle Aufwand für den Zertifizierungsprozess von Immobilien;
- der Dokumentationsaufwand im Rahmen der ESG - Regulatorik, was ganz maßgeblich Ressourcen bindet und schlussendlich zu weiter steigenden Investitionskosten in allen Branchen führt.
- steigende Investitionskosten im Interesse ökologischer Nachhaltigkeit, die im Widerspruch zur Forderung nach sozialer Nachhaltigkeit stehen, welche gerade in der Wohnungswirtschaft von Bedeutung sind.

In der ökonomischen Umsetzbarkeit der ambitionierten ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsziele wird dauerhaft die größte Herausforderung gesehen.

Prof. Dr. habil. Kerry Brauer

Präsidentin Leipziger Fachkreis Gewerbeimmobilien