



Nachhaltigkeit und Immobilienwert

Vortrag bei der PSD Bank Berlin-Brandenburg eG

29.02.2024

mazars

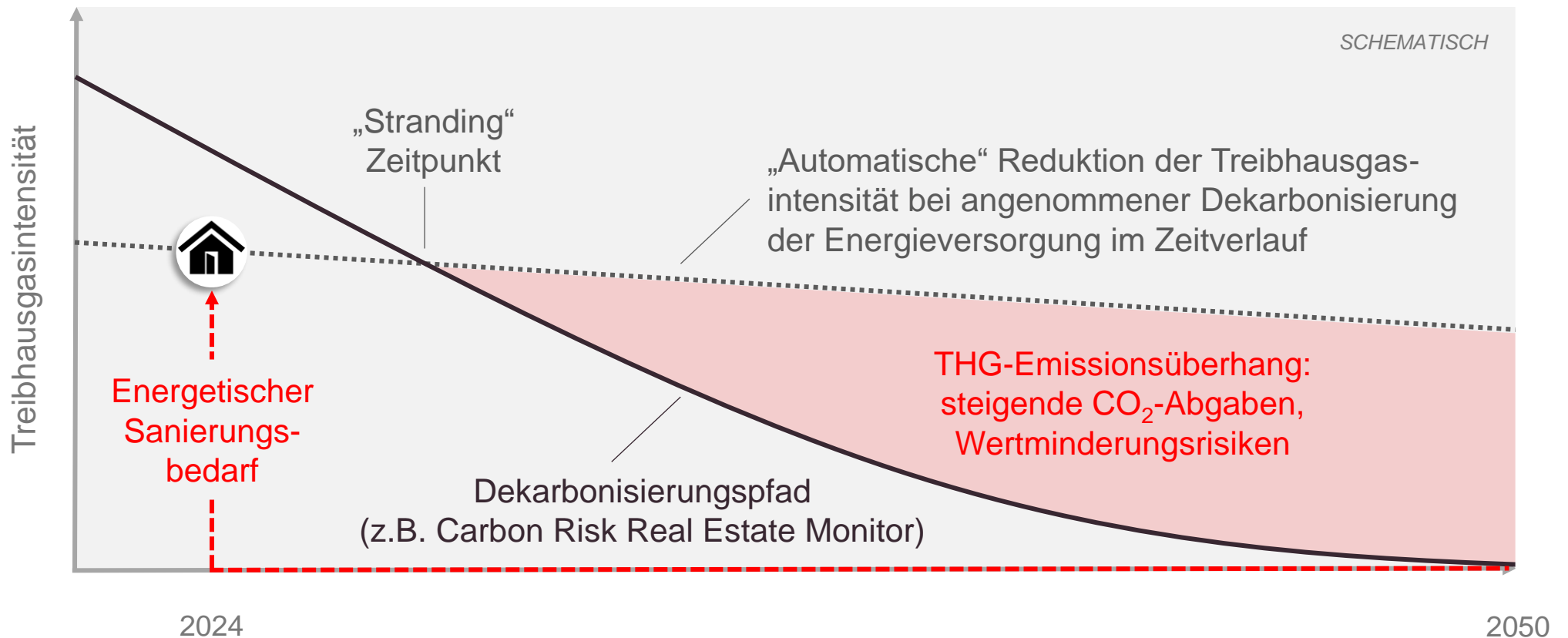
ESG-Aspekte berühren die gesamte Wirtschaftlichkeit von Immobilien

Wertbeeinflussende ESG-Aspekte (Beispiele)

Umsatz	←	<ul style="list-style-type: none">▪ Lebensdauer, Stranding-Zeitpunkt▪ Verkauf eigenerzeugten Stroms (GewSt-Risiko)
– OpEx	←	<ul style="list-style-type: none">▪ Energieeffizienz, sonst. Ressourceneffizienz (Wasser ...)▪ Nicht-finanzielles Reporting (CSRD, SFDR ...)
– CapEx	←	<ul style="list-style-type: none">▪ Modernisierung, (energetische) Sanierung▪ Installation PV-Anlage, Wärmepumpe, E-Ladesäulen
– Steuern, Abgaben + Förderung	←	<ul style="list-style-type: none">▪ CO₂-Abgaben▪ Förderprogramme (KfW, BAFA, Länder ...)
– Finanzierung, Versicherung	←	<ul style="list-style-type: none">▪ Vergünstigte ESG-gebundene Darlehenskonditionen▪ Berücksichtigung von Klimarisiken in Versicherungsprämien
= Cash Flow → Kapitalwert	←	<ul style="list-style-type: none">▪ Risiko zu-/abschläge (WACC): langfristiges Vermarktungspotenzial, Umfang potenzieller Käuferkreis

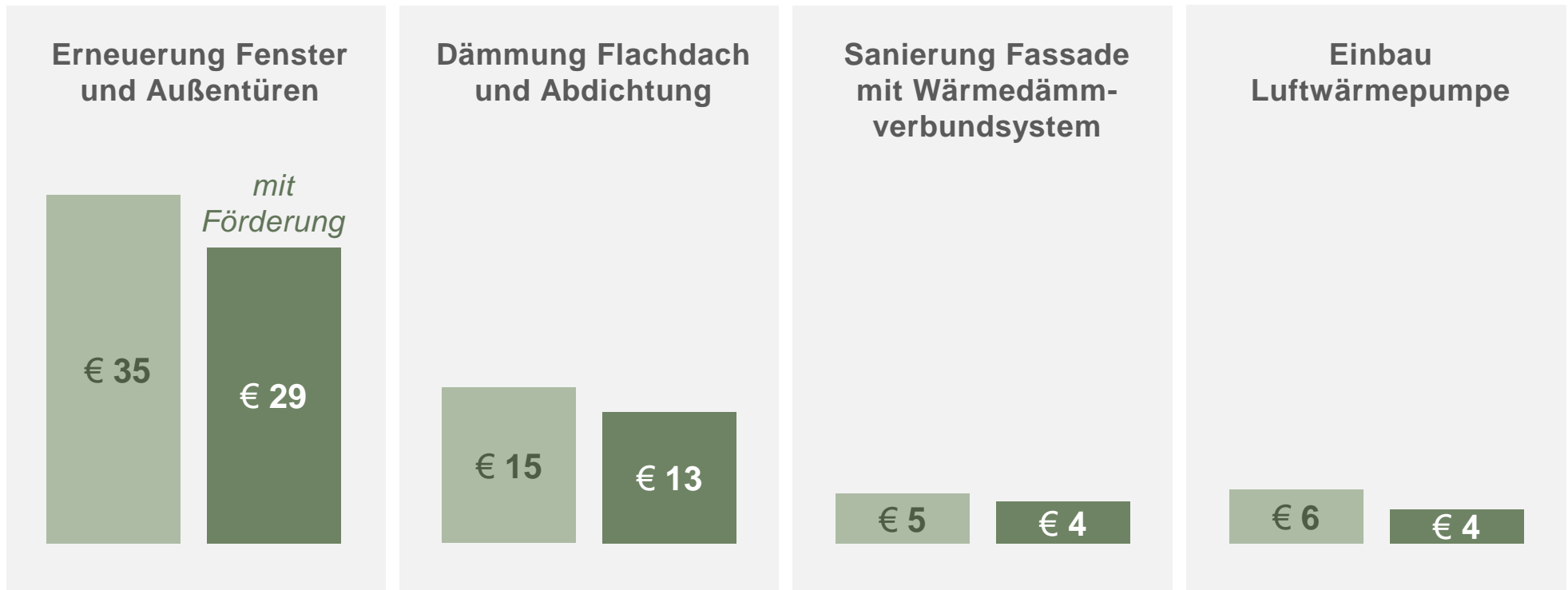
Werttreiber Energieeffizienz bzw. energetischer Sanierungsbedarf

Energetischer Sanierungsbedarf in Abhängigkeit der Treibhausgasintensität (kg CO₂e/m² p.a.)



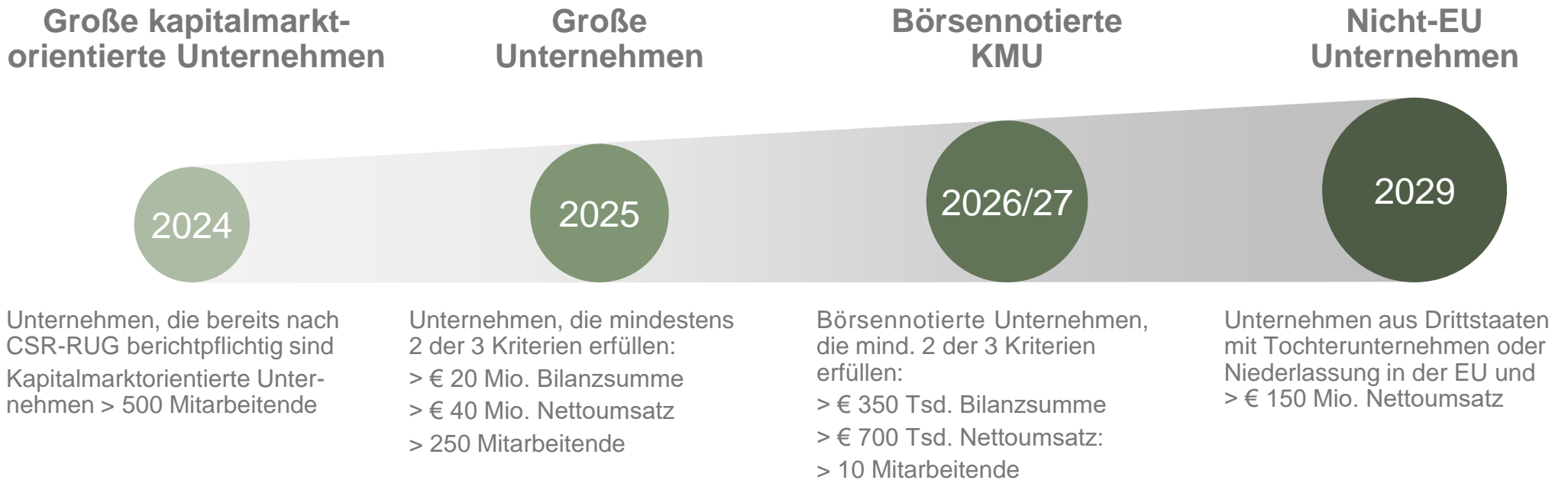
Herausforderung „Return on ESG“

Beispiel: Sanierungskosten je eingespartes kg CO₂e/m² p.a. (Wohngebäude mit 4.365 m² beheizter Fläche und Gasbrennwertkessel)



Werttreiber nicht-finanzielle Reporting-Fähigkeit

Beispiel CSRD¹: Betroffene der Nachhaltigkeitsberichtspflicht und Berichtsbestandteile



1) Corporate Sustainability Reporting Directive (EU) – Umsetzung in deutsches Recht (HGB) bis Ende Juni 2024 erwartet.

2) European Sustainability Reporting Standards (European Financial Reporting Advisory Group)

Herausforderung Datenbereitstellung

Beispiel: technische Bewertungskriterien für die EU-Taxonomie-Konformität von Neubauten

Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Nachhaltige Nutzung u. Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung	Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme
<p>Primärenergiebedarf mind. 10% unter dem Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude gemäß EPC (Energieausweis)</p> <p>> 5.000 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prüfung auf Luftdichtheit u. thermische Integrität – Lebenszyklus-Treibhauspotenzial 	<p>Wesentliche physische Klimarisiken und entsprechende Anpassungslösungen</p> <p>(Basis: Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung)</p>	<p>Obergrenzen für den Wasserverbrauch sanitär-technischer Geräte</p> <p>(außer bei Installation in Wohngebäuden)</p>	<p>Vorbereitung von mind. 70% Masseanteil nicht gefährlicher Bau- und Abbruchabfälle für Wiederverwendung, Recycling, sonstige stoffliche Verwertung</p> <p>Begrenzung des Abfallaufkommens bei Bau u. Abbruch sowie Einsatz von Sortiersystemen</p> <p>Unterstützung der Kreislaufwirtschaft durch Gebäudeauslegung und Bautechnik</p>	<p>Keine Verwendung bestimmter Chemikalien</p> <p>Emissionsobergrenzen für Formaldehyd u. andere krebserregende Verbindungen in Baubestandteilen und Baustoffen</p> <p>Analyse potenziell schadstoffbelasteter Flächen</p> <p>Reduktion von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen</p>	<p>Keine Errichtung auf Flächen/Land mit</p> <ul style="list-style-type: none"> – mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit und unterirdischer biologischer Vielfalt – anerkannt hohem Wert der biologischen Vielfalt – Lebensraum für gefährdete Arten – Wald

Kontakt

Dr. Daniel Pehle
daniel.pehle@mazars.de
+49 (0)170 4178 175

Mazars GmbH & Co. KG
Ridlerstraße 39
80339 München
+49 (0)89 350000

Mazars ist eine international integrierte Partnerschaft, die auf die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht¹ sowie Accounting, Financial Advisory und Consulting spezialisiert ist. Wir sind in über 90 Ländern und Regionen der Welt tätig und greifen auf die Expertise von mehr als 44.000 Professionals zurück – mehr als 28.000 in der integrierten Partnerschaft von Mazars und mehr als 16.000 über die Mazars North America Alliance –, um Mandant*innen jeder Größe in jeder Phase ihrer Entwicklung zu unterstützen.

¹ Wenn nach den geltenden Landesgesetzen zulässig.

www.mazars.de

© Mazars 2024

Follow us:

LinkedIn:

<https://www.linkedin.com/company/mazarsingermany>

Xing:

<https://www.xing.com/company/mazars>

Twitter:

<https://twitter.com/mazarsingermany>

Facebook:

<https://www.facebook.com/mazarsingermany>

Instagram:

<https://www.instagram.com/mazarsingermany>