



Aareal im Detail

Klimaschutz und Immobilien: Wie real ist die Gefahr von Stranded Assets?

Wie die EU-Klimataxonomie die Wertentwicklung von Immobilien beeinflusst – und was Eigentümer* jetzt tun sollten

„Stranded Assets“ – der Begriff wird aktuell häufig im Kontext der EU-Klimataxonomie genannt: Bezeichnet werden damit Immobilien, die negative Wertänderungen erfahren, weil sie die vom Gesetzgeber zukünftig vorgegebenen Klimaschutzziele verfehlen oder Marktanforderungen an Green Buildings oder Green Lease nicht erfüllen. Daraus können etwa nachteilige Effekte auf Finanzierungsstruktur, Fondsperformance oder Unternehmenswert entstehen.

Der Hintergrund: Die Bundesregierung hat für Deutschland das Ziel einer Treibhausgasneutralität bis 2045 definiert. Als Zwischenziel sollen die Emissionen bis 2030 um rund 65 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden.

Der Immobiliensektor als ein wesentlicher Verursacher von Treibhausgasen muss einen spürbaren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten. Die EU-Klimataxonomie dient auf diesem Weg als Guideline für ökologisch nachhaltige Investitionen.

Klimaneutralität: nur mit Ertüchtigung im Bestand erreichbar

Im Neubaubereich lassen sich relativ rasch Anpassungen an die neuen Standards umsetzen. Doch ohne gleichzeitige, energetische Ertüchtigungen im Bestand wird eine Klimaneutralität in der vorgegebenen Zeit nicht erreichbar sein. Dafür muss die Modernisierungsquote deutlich gesteigert werden. Mit Blick auf die hohe Auslastung der Baubranche, steigende Material- und Arbeitspreise (die Preise im Bauhauptgewerbe [wuchsen 2021 um knapp 9 Prozent](#)) sowie die derzeit wechselhafte, unkalkulierbare Förderpolitik stellt das eine enorme Herausforderung dar.

Immobilien, die auf der Zeitachse nicht (oder nicht wirtschaftlich) zu ertüchtigen sind, werden zunehmend schwerer zu vermieten oder verkaufen sein. Das bedingt nicht nur die Gesetzgebung, sondern auch die Marktseite, die energetisch optimierte Mietfläche zunehmend nachfragt. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass solche Immobilien künftig sanktioniert werden – im europäischen Ausland findet das bereits statt. Unter diesen Marktbedingungen und Gesetzeslagen ist die Gefahr von Stranded Assets durchaus real.

Nachhaltigkeit wird eine wesentliche Bedeutung bei der strategischen Positionierung des eigenen Portfolios bekommen und ist unverzichtbar ins Zielsystem zu integrieren. Das Mindset wird sich anpassen müssen – und das möglichst zeitnah.

Zeit für eine Bestandsaufnahme

Was also tun? Unabdingbar bleibt es, sich über aktuelle und zukünftige Gesetzesänderungen zu informieren, um die Dringlichkeit der anstehenden Maßnahmen im Blick zu haben. So sieht etwa der finale Entwurf der EU-Gebäuderichtlinie vom 15. Dezember 2021 bei Bestandsimmobilien für öffentliche und Nicht-Wohngebäude bereits bis 2030 einen Mindeststandard von Klasse E vor. Für Wohngebäude gilt dies bis 2033.

Immobilien Eigentümer sollten keine wertvolle Zeit verlieren und sich an eine Bestandsaufnahme ihres Immobilienportfolios machen. Der Datenbestand dürfte unter Nachhaltigkeitsaspekten häufig noch nicht den entscheidungsrelevanten Anforderungen entsprechen. Neben einer technischen Bestands- und Zustandsanalyse können unter anderem Halbwertszeiten von Gewerken oder Informationen zu verbauten Materialien für eine spätere Integration in ein Kreislaufwirtschaftssystem einen Mehrwert liefern.

Ziel der Bestandsaufnahme ist eine vollständige Kosten-Nutzen-Analyse für das einzelne Gebäude. Unter Beachtung von Portfolio- und strategischen Überlegungen auf Unternehmensebene dient sie als Entscheidungsgrundlage für die Optionen „Ertüchtigung“ oder „Verkauf“. Nicht zu handeln ist in aller Regel keine Option, denn das kann im Zeitablauf nur Vermögenswertverlust bedeuten.

Da aktuell noch keine Standards formuliert sind und die Gesetzgebung Fragen zum Teil noch unbeantwortet gelassen hat, sollte eine fachliche Expertise hinzugezogen werden, die insbesondere bei der Frage nach energetischen Möglichkeiten sowie korrespondierenden Kosten unterstützt. Eine Modernisierungsroadmap kann langfristig Vermögenswerte belastbar erhalten. Ebenso geben die bekannten Gebäudezertifizierungen (DGNB/BREEAM/LEED) sowie spezifischere Labels (etwa das nationale ECORE-Scoring oder die internationale Alternative GRESB-Score) Orientierung.

Option 1: Ertüchtigung

Für die Ertüchtigung von Bestandsobjekten gibt es eine Reihe von Möglichkeiten. Die effizientesten und populärsten sind energetische Sanierungen mittels neuer Heizungsanlagen, Fenster, Wärmedämmfassaden und Photovoltaik. Der Einsatz serieller Techniken kann Kosten sparen und ist förderfähig. Darüber hinaus lässt sich viel im Bereich digitale Vernetzung bewirken – hin zu Smart Buildings. Bezogen auf einzelne Immobilien kann das etwa eine digitale Steuerung über Sensortechnik von Videozugangssystemen, Licht, Heizungssteuerung oder Smart Meter Gateways bedeuten. Oder auch eine zeitnahe digitale Bereitstellung von Verbrauchsdaten für die Mieterschaft (siehe Heizkostenverordnung), die Verhaltensanpassungen fördern und helfen, Verbrauchs- sowie Maintenance-Kosten zu reduzieren. So lässt sich der ökologische Fußabdruck von Gebäuden reduzieren und Gebäudetechnik sowie Nutzerverhalten aufeinander abstimmen. Hat man die Möglichkeit, lassen sich diese Maßnahmen auch auf Quartiersebene sinnvoll miteinander kombinieren.

Option 2: Verkauf

Wenn sich abzeichnet, dass sich die Ertüchtigung eines Objekts nicht mehr lohnt oder Ressourcen oder Know-how fehlen, sollten Eigentümer sich möglichst bald mit einer Veräußerung auseinandersetzen. Denn: Die EU-Klimataxonomie erzeugt mit Ablauf jedes weiteren Jahres bis 2030 steigenden Druck bei allen Marktteilnehmenden, Aktivitäten zu entfallen.

Wer es nicht schafft, sich den geforderten Standards zumindest anzunähern, muss mit Vermögenswertverlusten rechnen. Wer heute schon weiß, dass eine energetische Ertüchtigung nicht vorgesehen ist, sollte sich umgehend mit dem Verkauf der Immobilie beschäftigen. Die Verkaufspreise nicht mehr zeitgemäßer Immobilien werden sich reduzieren, je näher das Datum der Klimaneutralität rückt.

Sie haben Fragen rund um Stranded Assets oder wünschen sich Unterstützung beim Verkauf Ihrer Immobilie? Wir von der [ImmobilienInvestmentBeratung](#) der Aareal Bank verfügen über jahrzehntelange Expertise im Private Placement von Immobilien an A- bis D-Standorten – kommen Sie jederzeit auf uns zu, wir unterstützen Sie gern!

Manfred Over
Dipl.-Kaufmann/Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Director

IMMOBILIENINVESTMENTBERATUNG

Phone: +49 611 348 2984
Mobile: +49 171 8667 048
<mailto:manfred.over@aareal-bank.com>

*Hinweis: Wird im Text das generische Maskulinum verwendet, sind alle Geschlechter gemeint.

Aareal Bank AG
Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 348 2984
E-Mail: manfred.over@aareal-bank.com

www.aareal-bank.com



Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.