

Wirkungsfaktoren zur Identifikation von Zukunftsrisiken im Gebäudesektor

Die nachhaltige Transformation des Gebäudesektors bietet die einzigartige Chance, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Resilienz miteinander zu verbinden. Dies gelingt jedoch nur durch eine eng abgestimmte Zusammenarbeit von Finanzwirtschaft, Realwirtschaft und Politik. Dabei kommt der Finanzwirtschaft eine zentrale Rolle zu, insbesondere durch die Anforderungen an das Risikomanagement.

Die Europäische Bankenaufsicht hat mit ihren Leitlinien zum Management von ESG-Risiken¹ einen wichtigen Impuls gesetzt. Sie zeigt auf, wie durch ESG-Kennzahlen, Schwellenwerte und Ausschlusskriterien nicht nur der Risikoappetit gesteuert, sondern Nachhaltigkeit auch als Hebel für zukunftsorientiertes Wachstum genutzt werden kann.

Regulatorische und praktische Herausforderungen

Die Deutsche Bundesbank betont in ihrem Monatsbericht April 2026², dass ESG-Risiken klassische Risikoarten beeinflussen. Im Foresight-Projekt beschreibt sie Szenarien wie „Discipline“, in dem die Gesellschaft nach wiederholten Naturkatastrophen einen Wandel hin zu Nachhaltigkeit und Resilienz vollzieht. Dabei übernimmt die Bau- und Immobilienwirtschaft eine Schlüsselrolle: Durch neue Standards, Kreislaufwirtschaft und regionale Wertschöpfung verbessert sie die ökologische Bilanz, sichert langfristig Immobilienwerte und stärkt die lokale Wirtschaft. Der Gebäudesektor wird damit zum Treiber nachhaltiger Transformation.

Zusätzlichen Druck erzeugt der europäische Regulierungsrahmen, insbesondere die Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD). Deren Vorgaben basieren vor allem auf modellierten Primärenergiebedarfen als Grundlage für Energieausweise, Förderungen und Finanzierungen. In der Praxis zeigt sich jedoch häufig ein „Performance Gap“ – die Diskrepanz zwischen prognostiziertem und tatsächlichem Energieverbrauch. Dadurch werden Glaubwürdigkeit und Wirksamkeit der Bewertungsmethoden geschwächt.

Ganzheitliche Betrachtung: Von Theorie zur Praxis

Eine realistische Zustandsbewertung von Gebäuden erfordert den Übergang von berechneten Kennzahlen hin zur Bewertung der tatsächlichen Performance und zukünftiger Vulnerabilitäten anhand von Indikatoren, die direkt auf ESG-Risiken verweisen. Da diese als Treiber klassischer Risikokategorien wirken, sind sie entsprechend zu berücksichtigen. Ein Beispiel sind moderne Bürogebäude mit komplexen Lüftungs-, Kühl- und Regelungssystemen: Fehlt das notwendige Betriebs-Know-how, können diese Systeme ihre Effizienzversprechen nicht erfüllen und sogar zu höherem Energieverbrauch, schlechterem Raumklima und geringerem Nutzerkomfort führen. Thermische Unzufriedenheit und fehlende Eingriffsmöglichkeiten beeinträchtigen dabei nicht nur das Wohlbefinden, sondern auch die Produktivität der Nutzer. Diese Aspekte werden in bestehenden Finanzierungs- und Regulatorikmethoden bislang kaum ausreichend berücksichtigt.

Doch die Herausforderungen gehen über Energieeffizienz und Klimaschutz hinaus: Ein zukunftsfähiger Gebäudesektor muss auch Ressourcenschutz, Klimaanpassung und Biodiversität in den Blick nehmen.

Wirkungsfaktoren zur Identifizierung von Zukunftsrisiken

Seit Start der Arbeit in der Initiative Sustainable Finance wurden basierend auf Vorschlägen der TU München und dem Lehrstuhl von Prof. Thomas Auer, dem wissenschaftlichen Begleiter der Initiative, in einer Reihe von Workshops, Wirkungsfaktoren zur Identifizierung von Zukunftsrisiken erarbeitet und priorisiert. Diese Faktoren, differenziert nach Nutzungsarten (EFH/ZFH, Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte), spiegeln nicht nur die hohe Relevanz der Themen aus Bankensicht wider – insbesondere für den kurzfristigen (0–3 Jahre) und mittelfristigen (3–10 Jahre) Zeitraum, sondern berücksichtigen auch den konkreten Anwendungsfall je nach Finanzierungsanlass: Neubau, Sanierung oder Bestandsgebäude. Das Ziel: ein Ansatz, der die reale Performance von Gebäuden sowie deren zukünftige Risikoexposition systematisch einbezieht.

1. European Banking Authority (2025, 9. Januar). *Guidelines on the management of ESG risks*. Abgerufen von: <https://www.eba.europa.eu/activities/single-rulebook/regulatory-activities/sustainable-finance/guidelines-management-esg-risks>

2. Deutsche Bundesbank (2026, 16. April). *Nachhaltigkeitsrisiken in der Bankenaufsicht*. Abgerufen von: <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-april-2026-990912?article=nachhaltigkeitsrisiken-in-der-bankenaufsicht-973960>

Tabelle 1: Übersicht der für die Wohnimmobilien relevanten Wirkungsfaktoren zur Identifikation der Zukunftsrisiken³

Nr.	Wirkungsfaktoren in der Wohnimmobilienfinanzierung	Einheiten	Relevanz	Finanzierungsanlass			EFH/ ZFH	MFH
				Neubau	Sanierung	Bestand		
1	Geringer Energy Performance Gap: Nachweis über Energieausweis Klasse B & C	[ja/nein]	Kurzfristig		x	x	x	x
2	Keine fossilen Heizsysteme vorhanden	[ja/nein]	Kurzfristig	x	x		x	x
3	Gebäudeeigene Photovoltaik Anlage	[ja/nein]	Kurzfristig	x	(x)		x	x
4	Thermischen Komfortbereich ohne Abhängigkeit von Klimaanlage möglich mit Betrachtung des zukünftigen Klimas am Standort Bei Neubau: max. Verhältnis bei Wohngebäude 20% Fensterfläche zur Außenwand	[ja/nein]	Kurzfristig	x	x		x	x
5	Sanierungsfahrplan vorhanden	[ja/nein]	Kurzfristig			x	x	x
6	Minimale Flächenversiegelung: Anteil der biodiversitätsfördernden Fläche an der gebäudebezogenen Anlagenfläche	[%]	Kurzfristig	x	x	(x)		x
7	Erzielte zirkuläre Materialherkunft	[%]	Mittelfristig	x	x			x
8	Erzielte Materialverwertung	[%]	Mittelfristig	x	x	(x)		x
9	Minimaler Wasserbedarf	[m³/a]	Mittelfristig	x	x		x	x
10	Einbau von Produkten mit minimale SVHCs (Substance of very high concern)	[ja/nein]	Mittelfristig	x	x		x	x

Tabelle 2: Übersicht der für gewerbliche Immobilien (Assetklasse: Büro) relevanten Wirkungsfaktoren zur Identifikation der Zukunftsrisiken

Nr.	Wirkungsfaktoren in der gewerbliche Immobilienfinanzierung	Einheiten	Relevanz	Neubau	Sanierung	Bestand
1	Geringer Energy Performance Gap: Nachweis über Energieausweis Klasse B & C	[ja/nein]	Kurzfristig			x
2	Keine fossilen Heizsysteme vorhanden	[ja/nein]	Kurzfristig	x	x	
3	Erreichbarkeit des Gebäudes mit min. 3 Verkehrsmitteln	[ja/nein]	Kurzfristig	x	x	x
4	Gebäuderessourcenpass liegt vor	[ja/nein]	Kurzfristig	x	x	
5	Drittverwendungsfähigkeit: Umnutzungskonzept liegt vor	[ja/nein]	Kurzfristig	x	x	x
6	Flächenbezogener Effizienzwert: Verhältnis der Nutzfläche nach DIN 277 zu BGF	[%]	Kurzfristig	x	x	x
7	Sanierungsfahrplan vorhanden	[ja/nein]	Kurzfristig			x
8	Gebäudeeigene Photovoltaik Anlage	[ja/nein]	Mittelfristig	(x)	(x)	
9	Solarpotenzial	[%]	Mittelfristig			x
10	Sommerlicher Wärmeschutz ohne Klimatisierung möglich mit Betrachtung des zukünftigen Klimas am Standort Bei Neubau: max. Verhältnis bei Nicht- Wohngebäude 40% Fensterfläche zur Außenwand	[ja/nein]	Mittelfristig	x		
11	Erzielte zirkuläre Materialherkunft	[%]	Mittelfristig	x	(x)	
12	Erzielte Materialverwertung	[%]	Mittelfristig	x	(x)	
13	Bestandserhalt	[%]	Mittelfristig	x	(x)	

³ X= Wirkungsfaktor für die Finanzierungsanlass betrachtungsrelevant (X)= Wirkungsfaktor für die Finanzierungsanlass potenziell betrachtungsrelevant, EFH/ZFH Ein/Zweifamilienhaus, MFH= Mehrfamilienhaus

Die Erarbeitung dieser Wirkungsfaktoren zur Identifikation der Zukunftsrisiken ist ein Aufruf zum branchenweiten Dialog über die reale Zukunftsfähigkeit unserer gebauten Umwelt. Die Liste der Wirkungsfaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wir laden alle Akteure, von Architekten, Eigentümern, Investoren, Projektentwicklern, Immobilienbewertern, und Politikern bis hin zu Finanzierern ein, diesen Impuls als Basis für eine neue Form der Zusammenarbeit zu nutzen um den Performance Gap gemeinsam zu schließen.

In diesem Prozess können Banken sich als strategische Partner und aktive Gestalter der nachhaltigen Transformation positionieren und ermöglicht gleichzeitig der gesamten Realwirtschaft die notwendige Sicherheit, um Bestandsportfolios proaktiv zu transformieren und Neubauprojekte von Beginn an als resiliente, werthaltige Assets zu konzipieren; Assets, die ökologische Wirksamkeit mit langfristiger wirtschaftlicher Stabilität verbinden.

Folgende Finanzinstitute und Organisationen der Initiative waren an der Erarbeitung der Inhalte beteiligt und unterstützen diesen Dialog:

Berlin Hyp

BW BANK



DKB
Deutsche Kreditbank AG

GLS Bank

HypoVereinsbank
Member of **UniCredit**

HypZert

IKB
Deutsche Industriebank

ING

pbb **DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Sparda-Bank
BADEN-WÜRTTEMBERG

Steyler Ethik Bank
Wo Geld Gutes schafft

UmweltBank

**VR-Bank
Bonn Rhein-Sieg eG**

Eine Initiative von:

Strategischer Partner:

Wissenschaftlicher Begleiter:

DGNB

V&U

Technische
Universität
München **TUM**

Anhang A:

Tabelle 3: Abgleich der Wirkungsfaktoren mit dem DGNB Gebäude System, Neubau Version 2023.2, Sanierung Version 2021 und Gebäude im Betrieb Version 2026⁴

Nr.	Wirkungsfaktoren in der Immobilienfinanzierung	DGNB System		
		Neubau 2023.2	Sanierung 2021	Gebäude in Betrieb 2026
1	Geringer Energy Performance Gap: Nachweis über Energieausweis Klasse B & C	ENV1.1	PRO2.5	ENV1-B
2	Keine fossilen Heizsysteme vorhanden	ENV1.1	ENV1.1	ENV1-B
3	Gebäudeeigene Photovoltaik Anlage	ENV1.1	ENV1.1	ENV1-B
4	Thermischen Komfortbereich ohne Abhängigkeit von Klimaanlagen möglich mit Betrachtung des zukünftigen Klimas am Standort Für Neubau: - Wohngebäude: max. Verhältnis 20% Fensterfläche zur Außenwand - Nicht- Wohngebäude: max. Verhältnis 40% Fensterfläche zur Außenwand	SOC1.1 & ECO2.6	SOC1.1	ECO2-B
5	Sanierungsfahrplan vorhanden	ENV1.1	ENV1.1	ENV1-B
6	Minimale Flächenversiegelung: Anteil der biodiversitätsfördernden Fläche an der gebäudebezogenen Anlagenfläche	ENV2.3 & ENV2.4	ENV2.3	ENV4-B
7	Erzielte zirkuläre Materialherkunft	TEC1.6	TEC1.6	-
8	Erzielte Materialverwertung	TEC1.6	TEC1.6	-
9	Minimaler Wasserbedarf	ENV2.2	ENV2.2	ENV2-B
10	Einbau von Produkten mit minimale SVHCs	ENV1.2	ENV1.2	-
11	Erreichbarkeit des Gebäudes mit min. 3 Verkehrsmitteln	SITE1.3	SITE1.3	SOC3-B
12	Gebäuderessourcenpass liegt vor	TEC1.6	TEC1.6	-
13	Drittverwendungsfähigkeit: Umnutzungskonzept liegt vor	ECO2.4	ECO2.1	ECO2-B
14	Flächenbezogener Effizienzwert: Verhältnis der Nutzfläche nach DIN 277 zu BGF	ECO2.4	ECO2.2	ECO2-B
15	Solarpotenzial	TEC1.4	TEC1.4	ENV1-B
16	Bestandserhalt	TEC1.6	TEC1.6	-

⁴ - = nicht relevant für die DGNB System