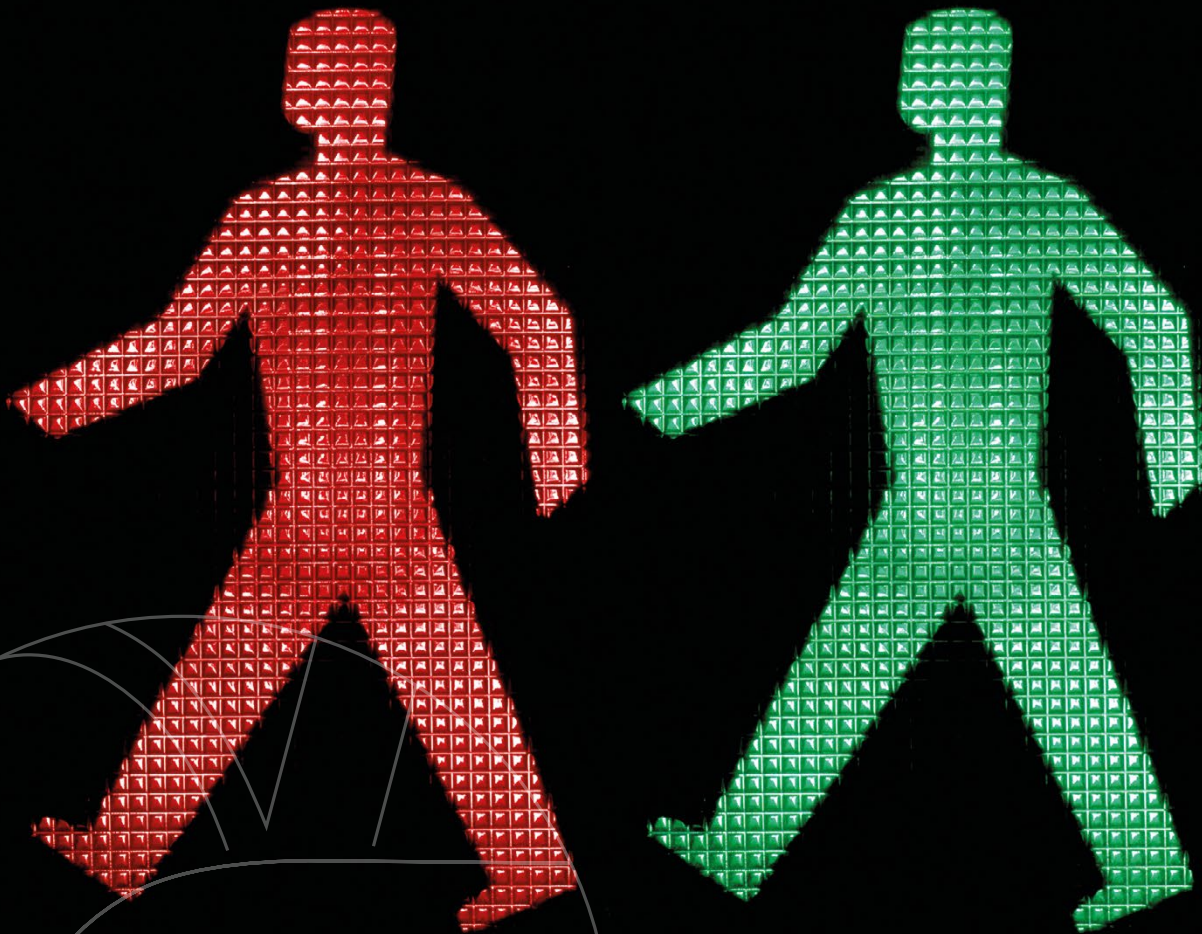


Absolutreport

Neue Perspektiven für
institutionelle Investoren



Beitrag in Ausgabe 04 | 2025

kommentar

JOCHEN SCHENK Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.

ESG-Berichterstattung bei Immobilien radikal vereinfachen und digitalisieren

ESG-Berichterstattung bei Immobilien radikal vereinfachen und digitalisieren



JOCHEN SCHENK Vizepräsident, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V., Berlin

Die CSRD, SFDR, Taxonomie, CRR und weitere EU- und deutsche Regulierungsanforderungen summieren sich auf über 400 Datenpunkte allein für die Einhaltung der Berichtsanforderungen für Immobilien. Die Vorschriften sind leider nicht harmonisiert, d. h., es gibt abweichende Definitionen zu gleichen oder ähnlichen Punkten. Würden diese harmonisiert, bleiben immer noch über 200 Datenpunkte übrig – zu viele und nicht digitalisierungsfähig. Im Ergebnis führen diese überzogenen Berichtsanforderungen zu enormem Aufwand. Die zeit- und kostenintensive Datenbeschaffung und -aufbereitung bindet Ressourcen bei Dienstleistern, Assetmanagern, Banken und Anlegern, und der erzwungene Fokus auf die Berichte schmälert die Kapazitäten für Maßnahmen zur (energetischen) Verbesserung der Immobilien.

Das hat die EU-Kommission erkannt und mit der Omnibus-Initiative die Reduktion der Unternehmenspflichten im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung zur Diskussion gestellt. Es sollen gleichzeitig mehrere Richtlinien vereinfacht werden. Im Ergebnis könnten die neuen Vorschriften in der (Immobilien-)Wirtschaft Erleichterungen verursachen. Aber die Regulatoren sind

noch nicht im Boot. Es droht, dass die Banken insbesondere mit der EBA-Guideline zum ESG-Risikomanagement für ihre Finanzierungen – getrieben durch die Aufsicht – deutlich mehr Daten brauchen als die neuen Vorschriften fordern. Dabei sind die Banken-Fragebögen beim Kreditvergabeprozess schon jetzt komplex und uneinheitlich.

Wie kann das gelöst werden? Durch: **1. Fokussierung, 2. Vereinheitlichung und 3. Digitalisierung.** Und geht das? Ja! 1. und 2. gibt es schon, an 3. wird gearbeitet.

Eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe von namhaften Experten aus Banken, Asset- und Facility Managern, Projektentwicklern, Technikern und Beratern hat unter Federführung des ZIA als Lösung die **ZIA-KPI-Liste** entwickelt. Mit Fokus auf die Immobilie (und nicht das Unternehmen an sich) geht es im Kern um Energieausweise und die Messung des CO₂-Ausstoßes, der Energiebedarfe und -verbräuche.

Das Ergebnis: 9 praktikable Nachhaltigkeits-KPIs mit 29 immobilienbezogenen Datenpunkten reichen aus, um die gesetzlichen Berichtspflichten aus EU und Deutschland zu erfüllen (vgl. zia-deutschland.de/kpi-liste).

Der vdp-Verband der Pfandbriefbanken und der ZIA-Spitzenverband der Immobilienwirtschaft empfehlen die Anwendung. Die BaFin ist involviert. Das ist auch für Anleger hoch relevant. Die ZIA-KPI-Liste reduziert bürokratische Aufwände bei der Immobilien- und Finanzwirtschaft – sie ist für alle anwendbar – eigenständig oder mit Hilfe von Tools und Dienstleistern. Jetzt. Mit der ZIA-KPI-Liste ist nicht nur die Grundlage für einheitliche Banken-Fragebögen geschaffen, sondern auch für einen standardisierten Datenaustausch und die zugehörige Digitalisierung.

Diesem Thema widmet sich die „**Coalition-X**“, bestehend aus spezialisierten Digitalunternehmen und dem Fraunhofer Institut für Bauphysik, mit Unterstützung von Immobilienverbänden. Ziel ist ein marktnutrales Trust Framework zum verifizierbaren Datentransport von der Immobilie bis zum Anleger, zu Banken und zur Aufsicht. Maschinenlesbare Daten können Prozesse optimieren bzw. automatisieren und Prüfaufwände reduzieren.

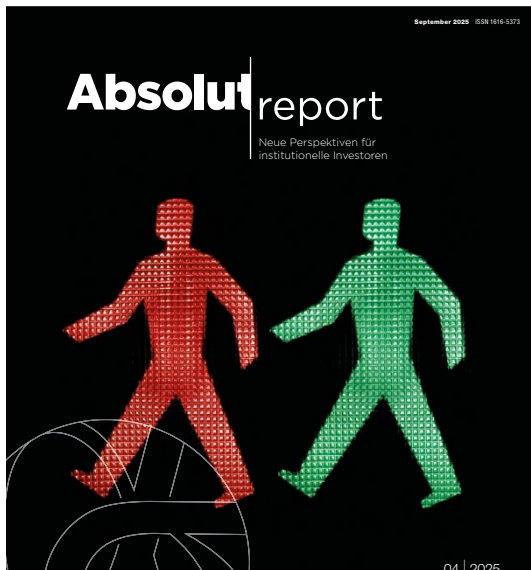
Das Projekt ist herausfordernd, denn die Transportwege sind komplex, lang, und Datenübergaben müssen gesichert werden. Aber es gibt Lösungen, wie andere Industrien zeigen, die vergleichbare Ökosysteme bzw. Data Spaces schon realisiert haben. Wer als Anwender zuerst mitmacht, hat schneller bessere und sichere Datenflüsse vom Gebäude bis zur Bank oder zum regulierten Anleger, reduziert seine Prüfaufwände und sichert die Finanzierungsfähigkeit seiner Objekte. Es geht!

»Die ZIA-KPI-Liste bildet die Grundlage für einheitliche Banken-Fragebögen sowie für den standardisierten Datenaustausch und die zugehörige Digitalisierung.«

Absolutreport

Neue Perspektiven für
institutionelle Investoren

artikel



Staatsanleihen aus Industrieländern als Baustein für die SAA | Transformation finanzieren:
Mit Anleiheninvestments den grünen Wandel vorantreiben | REITs als Portfolioergänzung für
institutionelle Investoren | Systemic Investing – neue Hebel für wirkungsvolle Kapitalanlage
| Prudent Person Principle unter Solvency II und BaFin-Rundschreiben | Value-at-Risk-
Kennziffern im institutionellen Risikomanagement

Staatsanleihen aus Industrieländern als Baustein für die SAA

MARTIN HATTWIG | Warburg Invest

Prudent Person Principle unter Solvency II und BaFin-Rundschreiben 05/2025

MARCO SIMONIS | Clifford Chance

REITs als Portfolioergänzung für institutionelle Investoren

DR. PETER ANDRES, FELIX VAN DIECK | SIGNAL IDUNA Asset Management

Systemic Investing – neue Hebel für wirkungsvolle Kapitalanlage

DR. FALKO PAETZOLD | Universität St. Gallen

DOMINIC HOFSTETTER | TransCap Initiative

Value-at-Risk-Kennziffern im Risikomanagement institutioneller Investoren

DR. THOMAS M. TREPTOW | Versorgungswerk der Zahnärztekammer
Nordrhein (VZN)

Mit Anleiheninvestments die grüne Transformation vorantreiben

JULIAN WORTMANN | Helaba Invest



kommentare

Jochen Schenk

ZIA

Dr. Andreas Neumann

Yellofin Asset Management

standpunkt

Prof. Dr. Norbert Berthold

Julius-Maximilians-Universität
Würzburg

**Wie man eine Leitwährung
ruiniert – wackelt der
US-Dollar?**

kompakt

Patricia Schneider

Simmons & Simmons

**Defence Investments
– Zwischen Ausschluss-
kriterien und Sicherheits-
interessen**

drei fragen an

Nicolai Tangen

Norges Bank Investment
Management

**Langfristig denken,
klug investieren**

Printausgabe

Hier können Sie eine kostenlose Probeausgabe des Absolutreport 04|2025 anfordern.

Absolut
research