

ESG in der Hausverwaltung: Warum der CO₂-Absenkpfad wichtiger ist als die Bilanz

EU-Taxonomie und CRREM fordern CO₂-Kennzahlen pro Gebäude. Wie ein ehrlicher Absenkpfad-Planer Stranding-Asset-Risiken kalkuliert — jenseits von Excel.

Inhalt

- 01 Der regulatorische Druckpunkt

- 02 Das stille Problem: Die CO₂-Bilanz allein ist Commodity

- 03 Was ein CO₂-Absenkpfad-Planer können muss

- 04 Die entscheidende Kopplung: Sanierung, Rücklage, Darlehen

- 05 Was wir in Version eins bewusst nicht bauen

- 06 Warum das Zeitfenster enger ist, als es sich anfühlt

- 07 Wo wir stehen

W

ER HEUTE ALS VERWALTER ODER EIGENTÜMER EIN GESPRÄCH MIT SEINER BANK FÜHRT, stellt eine Veränderung fest, die noch vor zwei Jahren fast niemand auf dem Schirm hatte: Das Thema Energiekennzahlen ist aus dem Anhang der Finanzierungsunterlagen an den Anfang der Agenda gerückt. Banken fragen nicht mehr nur nach Einnahmen, Leerstand und Restdarlehen. Sie fragen nach kWh pro Quadratmeter, nach Primärenergiebedarf, nach dem Effizienzhaus-Standard – und zunehmend nach einer Zahl, mit der sich selbst Energieberater bisher schwer tun: **Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr.**

Das ist kein Trend, sondern die Folge einer Kette regulatorischer Vorgaben, die in den letzten Monaten scharf gestellt wurde.

Der regulatorische Druckpunkt

Drei Ebenen greifen ineinander. Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024)** verschärft die Anforderungen bei Eigentümerwechsel und wesentlicher Modernisierung und macht Energieausweise zur Pflicht-Datengrundlage. Die **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** bindet Förderquoten und KfW-Kreditkonditionen strikt an Effizienzhaus-Stufen – EH 40, 55, 70, 85 sind keine abstrakten Begriffe mehr, sondern der Unterschied zwischen einer wirtschaftlichen und einer unwirtschaftlichen Sanierung.

Und dann kommt der Brocken, der das Finanzierungs-Gespräch wirklich verändert hat: Mit der **EU-Taxonomie** und der **CSRD** müssen Banken seit 2024 offenlegen, welcher Anteil ihrer Kredit-Exposition als nachhaltig klassifiziert ist. Wohnimmobilien qualifizieren dafür nur mit nachweisbarer CO₂-Performance. In der Praxis heißt das: Jede Bank fragt inzwischen bei jeder größeren Immobilie Objekt-Level-Kennzahlen ab, um ihren eigenen CSRD-Bericht bauen zu können. Die Verwaltung, die diese Zahlen liefern kann, wird zum präferierten Ansprechpartner. Die Verwaltung, die sie nicht liefern kann, bekommt die Zinsaufschläge.

Dazu kommt **CRREM** – der Carbon Risk Real Estate Monitor – als De-facto-Standard institutioneller Investoren. CRREM gibt für Wohngebäude in Deutschland einen 1,5-Grad-Abseinkpfad bis 2050 vor. Für jedes Objekt lässt sich damit ein „Stranding-Date“ berechnen: das Jahr, ab dem die Immobilie den Pfad verlässt und als „stranded asset“ in den Büchern der Investoren als Wertminderungsrisiko markiert wird. Wer in einem institutionellen Portfolio verwaltet, muss diese Zahl nennen können. Wer WEGs betreut, wird sie in den kommenden Jahren von den ersten Eigentümern abgefragt bekommen – spätestens beim Verkauf einer Einheit.

Das stille Problem: Die CO₂-Bilanz allein ist Commodity

Hier beginnt der Teil, der häufig unterschätzt wird. Die reine CO₂-Bilanzierung — aus Heizenergie mal Emissionsfaktor, plus Allgemeinstrom, plus Warmwasser — ist methodisch längst standardisiert. Jeder Energieberater kann sie in Excel rechnen. Jedes zweite Prop-Tech-Start-up bietet inzwischen ein „ESG-Dashboard“ an, das am Ende genau diese eine Kennzahl anzeigt.

Aber genau das ist das Problem. Die Bilanz zeigt, wo ein Gebäude **heute** steht. Sie zeigt nicht, wo es in zehn Jahren stehen muss, welche Maßnahme wie viel bringt, was sie kostet, wann das Gebäude gegenüber dem CRREM-Pfad strandet und welche Sanierung diesen Zeitpunkt wie weit nach hinten schiebt. Das ist die Frage, die Banken und Investoren wirklich interessiert. Und es ist die Frage, an der sich ESG-Tools voneinander unterscheiden.

Was ein CO₂-Absenkpfad-Planer können muss

Bei ImmoGenio haben wir diese Woche das Architekturdesign für unser ESG-Modul abgeschlossen. Unser Ansatz trennt bewusst zwei Schichten.

Erste Schicht: die Ist-Bilanz. Das Modul zieht Heiz- und Warmwasserverbräuche aus der bestehenden Heizkostenabrechnung, die in jeder ImmoGenio-Instanz nach Heizkostenverordnung ohnehin geführt wird. Allgemeinstrom, Wasser und Gas kommen aus dem bestehenden Zähler-Management. Multipliziert mit versionierten Emissionsfaktoren aus den amtlichen BAFA/UBA-Tabellen ergibt das die erste belastbare CO₂-Baseline — ohne dass irgendjemand Daten doppelt eingeben muss. Die Faktoren sind tenant-invariant und historisch versioniert: Wenn UBA 2027 die Emissionsfaktoren anpasst, bleibt die 2026er-Bilanz unverändert. Reproduzierbarkeit ist kein Feature, sondern die Voraussetzung dafür, dass eine Bank die Zahlen überhaupt als Nachweis akzeptiert.

Zweite Schicht: das Sanierungsstands-Register. Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke, Heizungsanlage, Warmwasserbereitung, Lüftung, Photovoltaik — acht Bauteile, je mit Zustand, Baujahr, U-Wert-Referenz und nächster geplanter Maßnahme. Das ist die Grundlage, um überhaupt simulieren zu können, was eine Sanierung ändert.

Dritte Schicht — und hier trennt sich die Spreu vom Weizen: der Absenkpfad-Planer. Ausgehend von der Baseline legt der Verwalter Sanierungsszenarien an: Dämmung der Fassade, Heizungstausch auf Wärmepumpe, PV-Anlage auf dem Dach. Für jede Maßnahme zeigt das System die erwartete kWh- und CO₂-Einsparung, die Investitionskosten, die mögliche BEG-Förderung und die Wirkung auf die Jahres-CO₂-Linie. Der 15-Jahres-Pfad wird gegen den CRREM-1,5-Grad-Pfad gelegt. Das System rechnet das Stranding-Date im Base-Case, im Do-Nothing-Case und im ambitionierten Szenario aus. Der Unterschied zwischen „wir

sanieren planmäßig in zehn Jahren” und „wir ziehen die Dämmung um drei Jahre vor” wird nicht mehr in einer Excel-Tabelle abgebildet, sondern als Verschiebung des Stranding-Dates um sechs Jahre sichtbar.

Dieser Absenkpfad ist das, was Investoren und Banken bekommen — als PDF mit den EU-Taxonomie-Screening-Feldern und als CSV für die Weiterverarbeitung im institutionellen Reporting.

Die entscheidende Kopplung: Sanierung, Rücklage, Darlehen

Was ein ESG-Tool von einem ehrlichen ESG-Werkzeug unterscheidet, ist die Kopplung an die restliche Verwaltung. Ein Sanierungsszenario, das 80.000 Euro Fassadendämmung vorschlägt, ist wertlos, wenn im nächsten Raum der WEG-Verwalter feststellt, dass die Instandhaltungsrücklage diese Summe bis zum geplanten Zeitpunkt nicht aufgebaut haben wird. Und umgekehrt: Eine Rücklagen-Prognose, die keine Kopplung an den CRREM-Pfad kennt, empfiehlt möglicherweise eine Zuführungshöhe, die das Gebäude zwar finanziell trägt, aber energetisch stranden lässt.

Wir verknüpfen das ESG-Modul deshalb bewusst **lesend** mit den bestehenden Modulen: Die Sanierungsmaßnahmen im Absenkpfad zeigen direkt den Deckungsgrad aus der Instandhaltungsrücklagen-Prognose nach Peters'scher Formel. Ein Szenario, das die vorhandene Darlehensverwaltung für die Finanzierung einbezieht, rechnet die Tilgungslast gegen die Förderquote der BEG. Die vorhandenen Module bleiben unverändert — keine zirkulären Abhängigkeiten, keine impliziten Schreibzugriffe, kein Feature-Creep in bestehende Tabellen. Aber der Verwalter sieht auf einem Blick, ob sein Absenkpfad physisch, finanziell und energetisch zusammenpasst.

Was wir in Version eins bewusst nicht bauen

Wir hätten den Scope aufblähen können. Mit jeder ESG-Nachfrage der letzten Monate wurde klar, was Interessenten sich wünschen: Import von DWD-Wetterdaten zur klimakorrigierten Verbrauchsnormierung, Monte-Carlo-Simulation der Sanierungsszenarien, Scope-3-Bilanzierung über die graue Energie der Baustoffe, Mieterstrom-Gutschriften, XBRL-Export direkt in das CSRD-Reporting der Bank. All das ist sinnvoll. Nichts davon ist im MVP.

Der Grund ist derselbe wie bei jedem ehrlichen MVP: Ein Feature, das niemand nutzt, weil die Datengrundlage fehlt, ist schlechter als kein Feature. Wetterkorrektur ergibt erst Sinn, wenn die Baseline steht. Monte-Carlo-Bandbreiten sind erst dann hilfreich, wenn der deterministische Pfad verstanden ist. Scope 3 gehört in eine zweite Ausbaustufe, in der auch

die Lieferantenseite der Sanierungen verlässliche Daten liefert. Wir bauen lieber einen Absenkpfad-Planer, der in der Bank-Präsentation Bestand hat, als ein Dashboard, das zehn Kennzahlen zeigt, von denen niemand die Quelle nachweisen kann.

Warum das Zeitfenster enger ist, als es sich anfühlt

Die Zahlen, die eine Bank 2027 oder 2028 von einem Verwalter sehen will, werden aus **heutigen** Verbrauchsdaten gezogen. Wer jetzt keine belastbare Baseline etabliert, wird in zwei Jahren rückwirkend rekonstruieren — mit allen Unschärfen, die das mit sich bringt. Und das Stranding-Date eines Gebäudes wird sich nicht durch eine bessere Reporting-Software verschieben, sondern nur durch eine früher geplante und rechtzeitig finanzierte Sanierung. Der Absenkpfad-Planer ist in dieser Hinsicht kein Reporting-Werkzeug. Er ist ein Planungswerkzeug, dessen Wirkung von der Laufzeit abhängt.

Wo wir stehen

Das Epic zum ESG-Reporting-Modul ist als Teil unserer Compliance-Roadmap beschlossen. Die Sub-Tasks — Schema mit versionierten Emissionsfaktoren, Calc-Service als reine Funktionen für CO₂- und CRREM-Berechnung, API-Routen mit Verbrauchs-Import aus den bestehenden Heizkosten- und Zähler-Modulen, Baseline- und Sanierungsstands-Erfassung im Portal, Absenkpfad-Planer mit Szenario-Slider und CRREM-Vergleichschart — sind geschnitten und in der Umsetzungs-Pipeline. Wenn Sie ImmoGenio bereits einsetzen, kommt das Modul ohne zusätzliche Konfiguration in Ihren Mandanten. Wenn Sie das Thema ESG-Reporting heute noch nicht einholt: Der nächste Finanzierungstermin ist näher, als er sich liest.

Fragen, Einwände oder eigene Erfahrungen aus dem Gespräch mit Bank und Investor? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.