

Nachhaltigkeits-Kennzahlen im Fokus der europäischen Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft

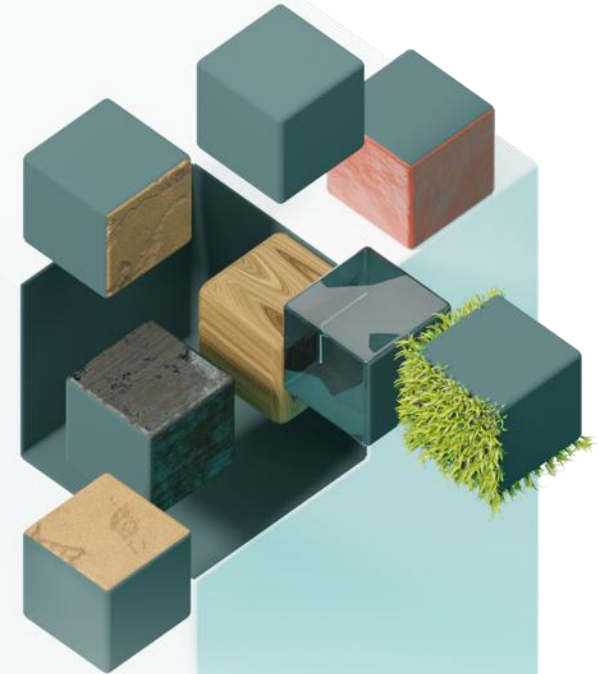


Mag. Werner Weingraber, MBA (CFA)

Geschäftsführer Madaster Österreich

madaster

Wien, 26. August 2026

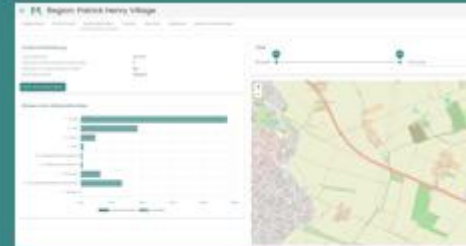


.madaster

2017

Gründung Madaster Gruppe

- Basis: Gemeinnützige Stiftung
- Material-Kataster & Materialpass



2026

170.000 Objekte, 7 Länder, 700 Partner

- Materialkataster & Materialpass
- Ökobilanzierung inkl. GWP
- Zirkularitätsbewertung
- Rohstoff-Restwertermittlung
- Industrial ReUse & Urban Mining



Regulatorik vs. Umsetzbarkeit

Die Suche nach praktikablen Kennzahlen (und Methoden)



Bankenrunde



Praktikable Nachhaltigkeits-KPIs für die Immobilienwirtschaft

Dr. Michael Hellwig
Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Juli 2025



Vereinfachung und Konsolidierung der KPI-Landschaft durch Identifikation der wesentlichen und praxistauglichen Nachhaltigkeits-KPIs für die Immobilienwirtschaft

- Komplexität der Nachhaltigkeitsberichterstattung führt zu uneinheitlichen Fragebögen. Es fehlen Standards beim Datenaustausch. Die Prüffähigkeit der Systeme ist fraglich. → Hoher Aufwand für Immobilienunternehmen, ohne dass für den eigentlichen Zweck des Reportings bzw. des Klimaschutzes ein Mehrwert entsteht.
- **Ziel:** Austausch von ESG-Daten zwischen Immobilienwirtschaft und Banken erleichtern
→ Hierzu wurde eine Liste mit KPIs erstellt, mit denen sichergestellt wird, dass Banken (als Anleger und Finanzierer) ihren gesetzlichen Anforderungen nachkommen können.
- **Nachgelagertes Ziel:** Harmonisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung (im Idealfall ein (internationaler) Branchenstandard); auch ggf. für kommende sektorspezifische ESRS

Über 460 immobilienbezogene Datenpunkte aus Taxonomie-VO, SFDR, CSRD, CRR wurden auf Redundanzen geprüft. 236 Datenpunkte wurden dann von der Projekt-AG bzgl. Wesentlichkeit und Praxistauglichkeit bewertet, um eine Shortlist zu bilden.



ZIA-KPI-Liste: Details

Liste			Datenpunkte				Kategorien							Gesetzliche Grundlage			
#	Bereich	Liste	KPI Nr.	KPI Name	Datenpunkt	Einheit	Optional	Neubau	Bestand	Reno- vierung	Abriss	Wohnen	Nicht- Wohnen	Taxo- nomie	SFDR	CSRD	Banken- regulatorik
1	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	1-1	Baugenehmigung	Datum der vollständigen Einreichung des Bauantrags	Datum	ja	ja	ja			ja	ja	ja	PAI 18		
2	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	1-2	Baugenehmigung	Fertigstellungsjahr	Jahr		ja	ja			ja	ja				
3	Objektbezogene Daten	KPI-Extended	2-1	Renovierung	Jahr der zuletzt durchgeführten energetischen Sanierung / Renovierung	Jahr			ja	ja		ja	ja				
4	Objektbezogene Daten	KPI-Extended	2-2	Renovierung	Art der zuletzt durchgeführten energetischen Sanierung / Renovierung	[Listenauswahl]			ja	ja		ja	ja	ja			
5	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	3-1	Gebäude-nutzungsart	Hauptnutzung des Gebäudes	[Listenauswahl]		ja	ja	ja		ja	ja	ja			Basel, EBA
6	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	4-1	Verwendung für fossile Brennstoffe	Nutzung für Gewinnung, Lagerung, Beförderung oder Herstellung fossiler Brennstoffe	% [Nettosolllmiete; bei Portfolio: % AuM]		ja	ja	ja		ja	ja	ja	PAI 17		EBA
7	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	5-1	Flächenmaß	Nutzungsfläche (NF) (beheizt oder gekühlt)	m²		ja	ja	ja		ja		ja	PAI 18+19		CRR
8	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	5-2	Flächenmaß	Nettogrundfläche (NGF) (beheizt oder gekühlt)	m²		ja	ja	ja			ja	ja	PAI 18+19		CRR
9	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	5-3	Flächenmaß	Bruttogrundfläche (BGF)	m²	ja	ja	ja	ja		ja	ja	ja			
10	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	5-4	Flächenmaß	Bruttoinnenfläche (IPMS 2)	m²	ja	ja	ja			ja	ja				
11	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	5-5	Flächenmaß	Mietfläche	m²	ja	ja	ja	ja		ja	ja				
12	Objektbezogene Daten	KPI-Basic	6-1	Taxonomie-Konformität	Objekt/Aktivität ist taxonomiekonform	ja/nein		ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
13	Energieperformance	KPI-Basic	7-1	Energieausweis	Energieausweis	Datei		ja	ja	ja		ja	ja	ja	PAI 18	ESRS E1-9	CRR, EBA, ECB
14	Energieperformance	KPI-Basic	7-2	Energieausweis	Energieausweis: Energieeffizienzklasse	alphanumerisch	*	ja	ja	ja		ja	ja	ja	PAI 18	ESRS E1-9	CRR, EBA, ECB
15	Energieperformance	KPI-Basic	7-3	Energieausweis	Energie(verbrauchs)ausweis: Primärenergieverbrauch	kWh/m²a	*		ja	ja		ja	ja	ja			(EBA)
16	Energieperformance	KPI-Basic	7-4	Energieausweis	Energie(bedarfs)ausweis: Primärenergiebedarf	kWh/m²a	*	ja	ja	ja		ja	ja	ja			(EBA)
17	Energieperformance	KPI-Basic	7-5	Energieausweis	Energie(verbrauchs)ausweis: Endenergieverbrauch	kWh/m²a	*		ja	ja		ja	ja	ja			
18	Energieperformance	KPI-Basic	7-6	Energieausweis	Energie(bedarfs)ausweis: Endenergiebedarf	kWh/m²a [Gesamt, Wärme, Strom]	*	ja	ja	ja		ja	ja	ja			
19	Energieperformance	KPI-Basic	7-7	Energieausweis	Energieausweis: Gültigkeitsdatum	Datum	*		ja	ja		ja	ja				
20	Energieperformance	KPI-Basic	7-8	Energieausweis	Energieausweis: Art	[Listenauswahl]			ja	ja		ja	ja				
21	Energieverbrauch	KPI-Basic	8-1	Wärme	Heizmedium	[Listenauswahl]		ja	ja	ja		ja	ja				(EBA)
22	Energieverbrauch	KPI-Extended	8-2	Energieverbrauch	Endenergieverbrauch (Ist-Wert)	kWh p.a. [Jahr angeben]			ja			ja	ja		PAI 19	ESRS E1-9	Basel, CRR, (EBA)
23	Energieverbrauch	KPI-Extended	8-3	Energieverbrauch	Endenergieverbrauchstabelle (Ist-Werte)	kWh p.a. [Jahr angeben]			ja			ja	ja				
24	Treibhausgase	KPI-Basic	9-1	Treibhaus-gasemissionen	Direkte Treibhausgasemissionen am/im Gebäude/Liegenschaft	t CO2e p.a. [Jahr angeben]			ja			ja	ja		PAI 18	(ESRS E1-6)	(EBA)
25	Treibhausgase	KPI-Basic	9-2	Treibhaus-gasemissionen	Indirekte Treibhausgasemissionen aus Energienutzung am/im Gebäude/Liegenschaft	t CO2e p.a. [Jahr angeben]			ja			ja	ja		PAI 18	(ESRS E1-6)	(EBA)
26	Treibhausgase	KPI-Extended	9-3	Treibhaus-gasemissionen	Weitere indirekte Treibhausgasemissionen	t CO2e p.a. [Jahr angeben]			ja			ja	ja		PAI 18	(ESRS E1-6)	(EBA)
27	Treibhausgase	KPI-Extended	9-4	Treibhaus-gasemissionen	Anteil geschätzter Treibhausgasemissionen	% [kWh]			ja			ja	ja				
28	Treibhausgase	KPI-Extended	9-5	Treibhaus-gasemissionen	Indirekte Treibhausgasemissionen markt- oder standortbasiert?	marktbasiert / standortbasiert			ja			ja	ja				

Die KPI-Liste umfasst 9 KPIs mit 29 Datenpunkten.

Fokus auf Gebäudeebene und auf E (S+G auf anderer Regelungsebene)

- Modularität:
 - Unterteilung in Basic (22 grundlegende Datenpunkte) und Extended (7 freiwillige Datenpunkte als Basis für detaillierte Berichterstattungen)
 - Ergänzung um 12 weitere Datenpunkte mit perspektivischer Relevanz und 49 Datenpunkte, die für die TaxonomieVO relevant sind
 - Filter: Neubau/Bestand/Renovierung/Abriss sowie Wohnen/Nichtwohnen
 - Mapping gesetzlicher Grundlagen
- Mitgedacht:
 - (Konformitäts-)Nachweis/Auditierbarkeit (nicht abschließend, laufend zu ergänzen)

ZIA und vdp haben am 7. Mai 2025 eine PM veröffentlicht und empfehlen die Anwendung der KPI-Liste, um die Abfrage umweltbezogener Informationen zu harmonisieren

- Grundlage für den standardisierten Datenaustausch zwischen Banken- und Immobilienwirtschaft
- Hilft, gesetzliche Berichtspflichten zu erfüllen und den Aufwand vor allem auf Seiten des Kreditnehmers für die Datenerhebung zu reduzieren
- Regelmäßige Anpassung an veränderte Regulatorik

”

Mit dieser KPI-Liste schließen wir eine Lücke zwischen Immobilien- und Finanzwelt. Wir laden Kreditinstitute und Branchenakteure ein, ihre Fragebögen an dieser KPI-Liste auszurichten. Die Verwendung einer einheitlichen KPI-Liste für umweltbezogene Informationen ist ein wichtiger Schritt zur Harmonisierung der Datenabfragen bei Immobilienfinanzierungen.

Sascha Kullig
Mitglied der Geschäftsleitung, vdp

”

In den letzten Jahren ist die Komplexität der regulatorischen Anforderungen erheblich gestiegen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass wir sehr, sehr unterschiedliche Anforderungsprofile und Fragebögen sehen. Das macht die Kreditvergabeprozesse ungemein kompliziert und zeitaufwändig. Mit einem einheitlichen Verständnis der Datenanforderungen bei Banken und Gebäudeeigentümern können wir den Datenaustausch erleichtern, Digitalisierungsprojekte vorantreiben, den bürokratischen Aufwand auf beiden Seiten reduzieren und den Blick wieder auf das Kerngeschäft richten.

Jochen Schenk
Vize-Präsident, ZIA



Verfügbar unter www.zia-deutschland.de/kpi-liste
(mit Hinweis auf bereits erfolgte Softwareintegrationen)

Kreislaufwirtschaft für Banken und Finanzierung



DGNB und führenden Banken haben auf Einladung von Madaster daran gearbeitet, messbare **Indikatoren für Neubau-, Sanierungs- und Bestandsobjekte** zu identifizieren. Grundlage waren ua Anforderungen **gemäß DGNB, CSRD und EU Taxonomie**.

Teilnehmende Banken waren ua Aareal Bank, der BayernLB, der Berlin Hyp AG, der Deutsche Pfandbriefbank AG der DZ HYP, der Helaba, und der Münchener Hypothekenbank eG

Die Indikatoren berücksichtigen ua die

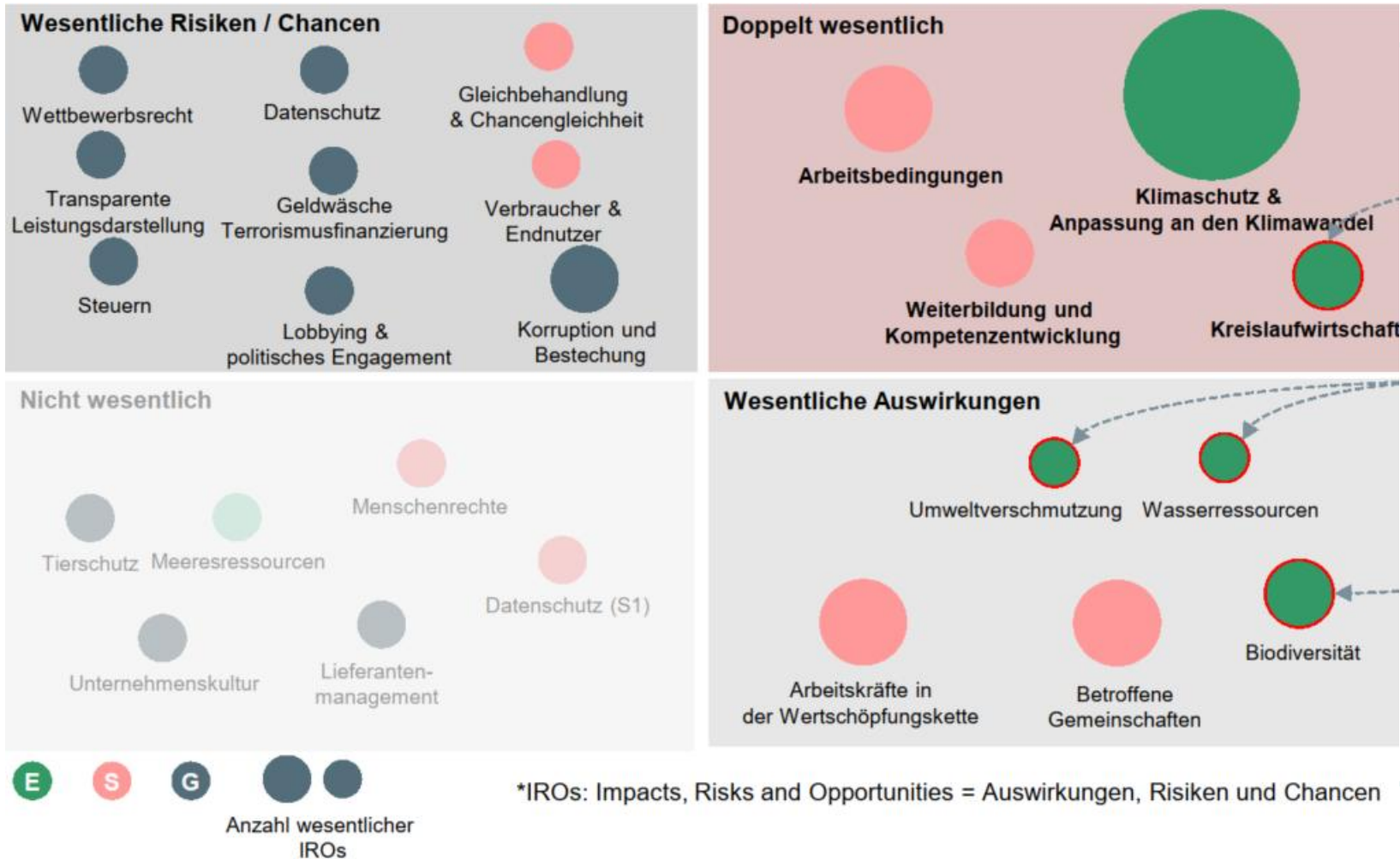
- Materialherkunft (Primär- oder Sekundärmaterial)
- Materialverwertung (Deponierung oder Recycling)
- Treibhausgasemissionen der Konstruktion („Embodied Carbon“)

Auf dieser Grundlage wurde ein Dokument im Umfang von 21 Seiten erarbeitet und ist ab sofort verfügbar und stellt die Grundlage von ZIA & vdp für die Veröffentlichung der Nachhaltigkeits-KPIs hinsichtlich Kreislaufwirtschafts-KPIs dar.



Online Download:
[Bankenrunde Whitepaper](#)

Wesentlichkeitsanalyse



madaster Bankenrunde ua durch

5. Beteiligungen und Unterzeichnung

Beteiligte Finanzinstitute:



Aareal Bank AG



Bayerische Landesbank

Berlin Hyp

Berlin Hyp AG



Deutsche Pfandbriefbank
AG



DZ Hyp AG



Landesbank Hessen-
Thüringen



Münchener
Hypothekenbank eG

Fachliche Begleitung



Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.

Indikatorenmatrix

	Neubau	Bestand	Sanierung
Indikator 1			
Anteil Sekundärmaterial in der Materialherkunft	✓		✓*
Indikator 2			
Anteil Recyclingpotential in der Materialverwertung	(✓)	✓	(✓)
Indikator 3			
Embodied Carbon	✓	✓	✓
Indikator 4			
Bestandserhalt			✓
Indikator 5			
Abfälle	✓		✓

Überblick



G R E S B

Globaler Benchmark

- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Wurde 2009 in den Niederlanden gegründet.
- Mehr als 2 220 Teilnehmer haben 2024 weltweit am Benchmark mitgemacht mit einem Volumen von über USD 7 Billionen.
- Österreich Beteiligung 2024: Rasanter Anstieg (+124 %, höchster Wert aller Länder)*

Kriterien

- Bewertung von Bestandsportfolios mittels Kriterien in Komponenten **Management** (30%) und **Performance** (70%).
- Bewertung von Neubauprojekten mittels Kriterien in den Komponenten **Management** (30%) und **Development** (70%)

Mehrwerte des Benchmarks

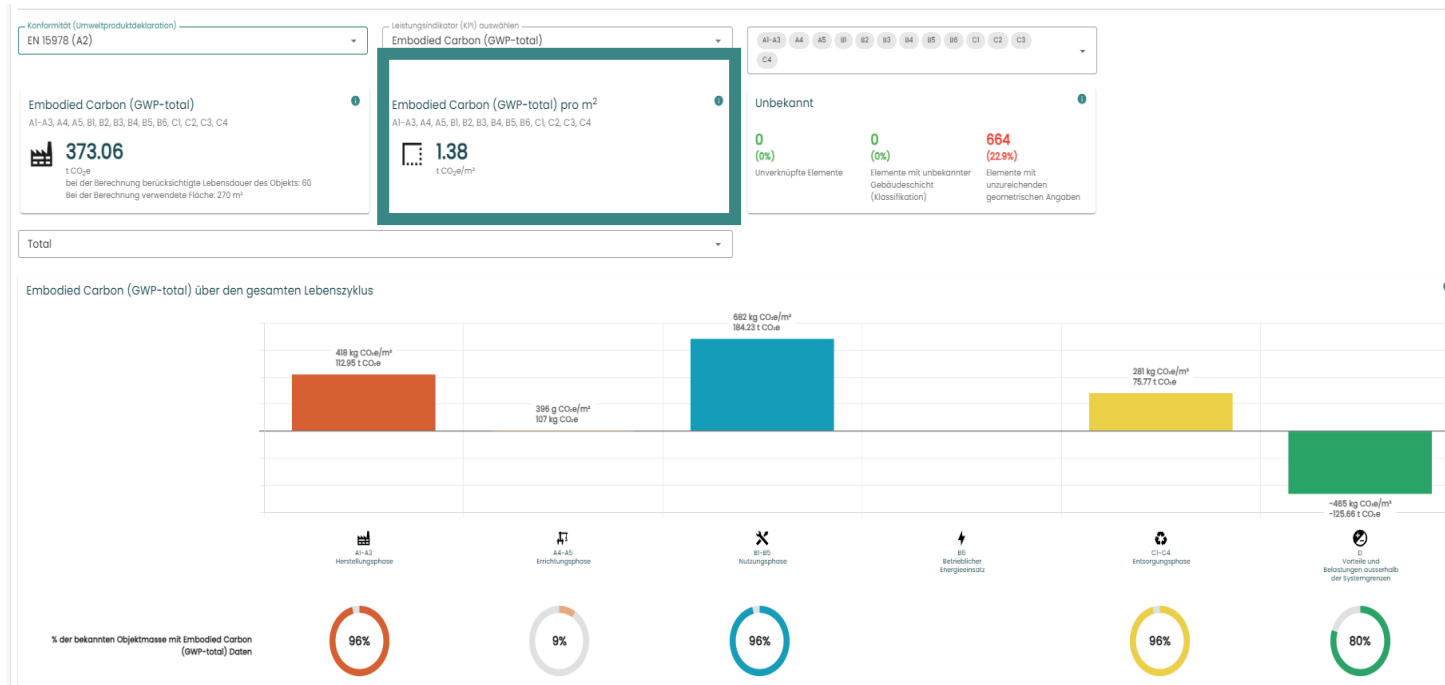
- Die **Vorteile** eines globalen Benchmarks sind vielseitig:
- Marktpositionierung durch externes Audit.
 - Stakeholder Engagement und Kapitalzugang.
 - Einsichten zur Optimierung von ESG-Themen.
 - Einhaltung von bestehenden Regulatorik und Standards.

*https://esgnews.com/de/65-der-Immobilienteilnehmer-setzen-Netto-Null-Ziele-Gresbs-2024-ESG-Benchmark/?utm_source=chatgpt.com



Start: Development – Embodied Carbon (2026)

Erstmalige Abfrage und Entwicklung von Benchmarks



5 / 100 Punkte für die Ökobilanzierung

Fragen?



.madaster

Kreislaufwirtschaft. Möglich. Machen.



Mag. Werner Weingraber, MBA (CFA)
ÖGNI Consultant

Geschäftsführer Madaster Österreich



+43 670 654 56 62



werner.weingraber@madaster.com