

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> . . . . .	<b>v</b>
<b>Kurzfassung</b> . . . . .	<b>vii</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> . . . . .	<b>.ix</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> . . . . .	<b>xiii</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> . . . . .	<b>xv</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	<b>xvi</b>
<b>1 Einleitung</b> . . . . .	<b>1</b>
1.1 Aktuelle Einflüsse auf den Immobiliensektor und die Anbieter von Finanzierungsmitteln für Immobilieninvestments . . . . .	1
1.1.1 Klimawandel . . . . .	1
1.1.2 Wandel des etablierten Werteverständnisses . . . . .	2
1.1.3 Demografische Entwicklung in Deutschland . . . . .	4
1.1.4 Aktuelle Tendenzen auf den Immobilienmärkten . . . . .	5
1.1.5 Fortentwicklung des bankaufsichtlichen Regelwerkes . . . . .	7
1.1.6 Selbstverpflichtung des Finanzsektors zur Nachhaltigkeit . . . . .	8
1.1.7 Zusammenfassung der Themen und Trends . . . . .	8
1.2 Herleitung des Forschungsgegenstandes . . . . .	9
1.2.1 Aktuelle Probleme und Herausforderungen . . . . .	9
1.2.2 Forschungsfragen . . . . .	10
1.3 Erläuterung der Vorgehensweise und des Aufbaus der Arbeit . . . . .	11
<b>2 Begriffliche Grundlagen: Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz</b> .	<b>15</b>
2.1 Einführung . . . . .	15
2.2 Nachhaltigkeitsbegriff der Vereinten Nationen . . . . .	15
2.3 Pariser Klimaschutzabkommen . . . . .	16
2.4 UN-Agenda für nachhaltige Entwicklung . . . . .	19
2.5 Europäische Initiativen zur Umsetzung einer nachhaltigen Finanzierung . . . . .	21
2.5.1 Vorbemerkungen . . . . .	21
2.5.2 Bericht der Europäischen Expertengruppe zur nachhaltigen Finanzierung . .	22
2.5.3 Aktionsplan der Europäischen Kommission zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums . . . . .	26
2.5.4 Exkurs: Stand der Umsetzung des Aktionsplans . . . . .	27
2.5.5 Zusammenfassung . . . . .	29
2.6 Deutsche Klimaschutzstrategie und Klimaschutzplan 2050 . . . . .	30
2.6.1 Vorbemerkungen . . . . .	30
2.6.2 Handlungsfelder des deutschen Klimaschutzplans . . . . .	30

2.6.3	Klimaschutzziele für den Gebäudesektor . . . . .	31
2.6.4	Rechtsgrundlagen zur Umsetzung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor . . . . .	34
2.6.5	Maßnahmen zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes . . . . .	37
2.6.6	Zusammenfassung . . . . .	41
2.7	Ausgewählte Marktanalysen über den Einfluss energetischer Gebäudeeigenschaften auf Kaufpreise und Mietzinsen von Immobilien . . . . .	42
2.7.1	Vorbemerkungen . . . . .	42
2.7.2	Untersuchung der EU-Kommission zu ausgewählten Märkten in Europa . . . . .	42
2.7.3	Metastudie „Nachhaltigkeit contra Rendite“ der IRE/BS . . . . .	46
2.7.4	Untersuchung der Universität Maastricht über den niederländischen Büroimmobilienmarkt . . . . .	47
2.7.5	Zusammenfassung . . . . .	48
2.8	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit . . . . .	48
<b>3</b>	<b>Datenanalysen über den Einfluss energetischer Objekteigenschaften auf die Preisbildung von Immobilien . . . . .</b>	<b>51</b>
3.1	Einführung . . . . .	51
3.2	Grundsätzliche Überlegungen zur Vorbereitung der Datenanalyse und Auswertung . . . . .	51
3.2.1	Aussagekraft von Angebotsdaten im Vergleich zu Transaktionsdaten . . . . .	52
3.2.2	Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes und des methodischen Vorgehens . . . . .	54
3.2.3	Deskriptive Befunde und vorbereitende Datenanalyse . . . . .	57
3.3	Analyse der Kaufpreisdaten aus Bonn und Darmstadt . . . . .	64
3.3.1	Beschreibung ausgewählter Variablen . . . . .	64
3.3.2	Untersuchung allgemeiner Gebäudeeigenschaften mit einem Standardregressionsmodell . . . . .	71
3.3.3	Untersuchung energetischer Gebäudeeigenschaften anhand eines erweiterten Regressionsmodells . . . . .	84
3.3.4	Zwischenfazit für Kaufobjekte . . . . .	95
3.4	Analyse der Mietpreisdaten aus Bonn . . . . .	96
3.4.1	Untersuchung allgemeiner Gebäudeeigenschaften . . . . .	96
3.4.2	Untersuchung energetischer Gebäudeeigenschaften anhand eines erweiterten Regressionsmodells . . . . .	100
3.4.3	Zwischenfazit für Mietobjekte . . . . .	105
3.5	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit . . . . .	106
<b>4</b>	<b>Analyse der Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen . . . . .</b>	<b>107</b>
4.1	Einführung . . . . .	107
4.2	Grundlagen der Immobilienfinanzierung . . . . .	108
4.2.1	Vorbemerkungen . . . . .	108

4.2.2	Anbieter für Immobilienfinanzierungen . . . . .	108
4.2.3	Formen der Immobilienfinanzierung . . . . .	111
4.2.4	Determinanten der privaten Wohnimmobilienfinanzierung . . . . .	118
4.2.5	Formen der Refinanzierung . . . . .	120
4.2.6	Zusammenfassung . . . . .	121
4.3	Kostenkomponenten zur Bestimmung der Finanzierungsbedingungen . . . . .	122
4.3.1	Vorbemerkungen . . . . .	122
4.3.2	Refinanzierungskostensatz. . . . .	123
4.3.3	Betriebskostensatz . . . . .	126
4.3.4	Standardrisiko- und Eigenkapitalkostensatz . . . . .	127
4.3.5	Zusammenfassung . . . . .	138
4.4	Regulatorische Grundlagen. . . . .	139
4.4.1	Vorbemerkungen . . . . .	139
4.4.2	Fortentwicklung der bankaufsichtlichen Rechtsgrundlagen . . . . .	140
4.4.3	Messansätze zur Bestimmung des regulatorischen Eigenkapitals . . . . .	141
4.4.4	Behandlung nach dem Kreditrisikostandardansatz . . . . .	141
4.4.5	Behandlung nach dem auf internen Beurteilungen basierenden Ansatz . . . . .	145
4.4.6	Anwendung von IRB-Ansätzen auf die Immobilienfinanzierung . . . . .	148
4.4.7	Exkurs: Abschlussarbeiten des Baseler Bankenausschusses zu Basel III . . . . .	154
4.4.8	Zusammenfassung . . . . .	157
4.5	Einfluss nachhaltigkeitsrelevanter Objekteigenschaften auf den Wert von Realkreditsicherheiten . . . . .	158
4.5.1	Vorbemerkungen . . . . .	158
4.5.2	In der Kreditwirtschaft verwendete Wertbegriffe. . . . .	158
4.5.3	Wertermittlung bei nachhaltigkeitsrelevanten Grundstücksmerkmalen . . . . .	161
4.5.4	Nachhaltigkeitsrelevante Objekteigenschaften bei der Bewertung zum Marktwert . . . . .	168
4.5.5	Nachhaltige Objekteigenschaften bei der Bewertung zum Beleihungswert. . . . .	168
4.5.6	Vorschlag zu einer Typologie für gebäudebezogene Nachhaltigkeit. . . . .	190
4.5.7	Instrumente zur Immobilienanalyse . . . . .	195
4.5.8	Zusammenfassung . . . . .	202
4.6	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit . . . . .	203
<b>5</b>	<b>Interviewergebnisse zu derzeitigen und künftigen Finanzierungsbedingungen für nachhaltige Immobilieninvestments . . . . .</b>	<b>209</b>
5.1	Einführung . . . . .	209
5.2	Konzipierung einer Befragung und Auswahl der Interviewpartner. . . . .	209
5.3	Interviewfragen und zusammengefasste Institutseinschätzungen. . . . .	212
5.4	Einordnung des Nachhaltigkeitsverständnisses in die vorgeschlagene Typologie zur Nachhaltigkeit. . . . .	227
5.5	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit . . . . .	229

<b>6</b>	<b>Ergebnisse und Empfehlungen</b>	<b>233</b>
6.1	Einführung	233
6.2	Ergebnisse und Beantwortung der Forschungsfragen	233
6.3	Handlungsempfehlungen	242
6.3.1	Qualität und Verfügbarkeit von Kaufpreisdatsammlungen	242
6.3.2	Gebäudebezogene Dokumentation von Objekteigenschaften in einem „Gebäudepass“	244
6.3.3	Messung der Nachhaltigkeitsleistung durch europäischen Berichtsrahmen „Level(s)“	247
6.3.4	Einführung einer europäischen Nachhaltigkeitstaxonomie	249
6.3.5	Bewertungsvorschriften für den Beleihungswert	253
6.3.6	Regulatorische Erleichterungen für nachhaltige Kreditengagements	254
6.4	Schlussbemerkung	257
<b>7</b>	<b>Ausblick</b>	<b>259</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>263</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>xix</b>