

## Nachhaltigkeit von Betriebsimmobilien

Für kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) ist die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien bei Unternehmensimmobilien zwar (noch) keine rechtliche Pflicht, jedoch eine strategische Notwendigkeit. Um einen ungeplanten und vorzeitigen Wertverlust der Immobilie zu vermeiden, sollten rechtzeitig strategische Maßnahmen durchgeführt oder zumindest geprüft werden.

### Einleitung

Unternehmer, die glauben, die EU-Verordnungen zur Taxonomie, ESG und finanziellen Berichterstattung betreffen nicht ihr Unternehmen oder ihre Betriebsimmobilie, riskieren mittelfristig, aber sicher langfristig, erhebliche Vermögensnachteile. Die Integration nachhaltiger Praktiken sichert nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit, sondern fördert auch langfristige Geschäftsbeziehungen innerhalb der Lieferketten. Durch proaktive Maßnahmen können KMU den Anforderungen ihrer Geschäftspartner gerecht werden und gleichzeitig die betriebliche Effizienz sowie das Unternehmensimage verbessern.

Kleine und mittelständische Unternehmen stehen zunehmend vor der Herausforderung, ihre Unternehmensimmobilien auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien zu prüfen. Obwohl sie nach den EU-Verordnungen zur unternehmerischen Nachhaltigkeit nicht direkt verpflichtet sind, die EU-Berichterstattung zu erfüllen, werden sie als Teil von Lieferketten indirekt dazu angehalten, entsprechende Nachhaltigkeitsauflagen nachzuweisen. Dies ist entscheidend, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und langfristige Geschäftsbeziehungen zu erhalten.

### Bedeutung der Nachhaltigkeitskriterien für KMU

Nachhaltigkeitskriterien umfassen eine breite Palette an Anforderungen, die ökologische, soziale und ökonomische Aspekte berücksichtigen. Zu den wichtigsten gehören:

- **Energieeffizienz:** Reduktion des Energieverbrauchs und Einsatz erneuerbarer Energien.
- **Ressourcenschonung:** Verwendung nachhaltiger Materialien und Reduktion von Abfall.
- **Klimaschutz:** Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch umweltfreundliche Technologien.
- **Gesundheit und Wohlbefinden:** Sicherstellung gesunder und sicherer Arbeitsbedingungen.
- **Soziale Verantwortung:** Förderung fairer Arbeitsbedingungen und sozialer Inklusion.

### Risiken bei Nichterfüllung der Nachhaltigkeitskriterien

KMU, die ihre Unternehmensimmobilien nicht auf Nachhaltigkeit überprüfen, können mit mehreren Risiken konfrontiert werden:

- **Verlust von Geschäftspartnern:** Große Unternehmen, die der EU-Berichterstattung unterliegen, verlangen von ihren Zulieferern die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards.
- **Eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit:** Kunden und Geschäftspartner bevorzugen zunehmend nachhaltige Lieferketten.
- **Erhöhte Betriebskosten:** Nicht nachhaltige Immobilien verursachen höhere Betriebskosten durch ineffiziente Ressourcennutzung.

- **Reputationsrisiken:** Unternehmen, die Nachhaltigkeitskriterien vernachlässigen, riskieren Imageverlust und negative Öffentlichkeitsarbeit.
- **Finanzierungsrisiken:** Banken und Sparkassen berücksichtigen die Nachhaltigkeit von Immobilien bei der Beleihungshöhe, Zinsbemessung und Kreditvergabe.

### **Bedeutung der Nachhaltigkeit für Kreditinstitute**

Banken und Sparkassen berücksichtigen zunehmend auch den Nachhaltigkeit von Immobilien bei der Kreditvergabe. Nachhaltige Immobilien können zu besseren Finanzierungsbedingungen führen, da sie als risikoärmer betrachtet werden; hierbei dient die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) als gesetzliche Grundlage.

### **Strategien zur Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien**

Unternehmer können verschiedene Maßnahmen ergreifen, um ihre Unternehmensimmobilien nachhaltiger zu gestalten und somit den Anforderungen ihrer Geschäftspartner gerecht zu werden:

1. **Energetische Sanierung:** Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz, wie z.B. durch Wärmedämmung, moderne Heiz- und Kühlsysteme sowie den Einsatz erneuerbarer Energien.
2. **Nachhaltiges Gebäudemanagement:** Implementierung nachhaltiger Praktiken im täglichen Betrieb, wie Mülltrennung, Wassersparmaßnahmen und umweltfreundliche Reinigung.
3. **Zertifizierungen:** Erlangung von Nachhaltigkeitszertifikaten wie LEED, BREEAM oder DGNB, die den nachhaltigen Standard der Immobilien dokumentieren.
4. **Sensibilisierung und Schulung:** Förderung eines Nachhaltigkeitsbewusstseins bei Mitarbeitern durch Schulungen und Workshops.

### **Ansprechpartner**

BURG Immobilienbewertung  
Dr. Michael Burg  
Telefon 033434 805200  
info@burg-immobilienbewertung.de