

Checkliste für Investoren: ESG-Dachausbau im Berliner Bestand

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Portfolio-Screening und Vorbereitung..... | 1 |
| 2. Technische und rechtliche Due Diligence..... | 1 |
| 3. EU-Taxonomie sicherstellen (Eligibility und Alignment)..... | 1 |
| 4. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung..... | 2 |
| 5. Planung und Genehmigung..... | 2 |
| 6. Bau, Qualitätssicherung und Nachweise..... | 2 |
| 7. Inbetriebnahme, Bewertung und Reporting..... | 2 |
| 8. Kernunterlagen..... | 3 |
| 9. Empfehlung..... | 3 |
| 10. Kontakt..... | 3 |

Ziel dieser Anleitung ist ein marktorientiertes, genehmigungsfähiges und wirtschaftlich tragfähiges Konzept – vom ersten Brainstorming bis zur Inbetriebnahme und laufenden Optimierung.

1. Portfolio-Screening und Vorbereitung

- Kandidaten identifizieren: Baurechtliches Potenzial für Dachausbau/Dachaufstockung, Lage, Mietmarkt.
- Datenraum anlegen: Grundrisse, Statik, Bauakte, Energieausweis, Verbrauchsdaten, Mietverträge, Instandhaltung.
- ESG-Baseline: Primärenergiebedarf, CO₂-Fußabdruck, energetische Maßnahmen im Bestand, Risiko „Brown Discount“ quantifizieren.
- Entscheidungstor: Go/No-Go je Objekt nach Potenzial, CAPEX-Korridor, ESG-Hebel.

2. Technische und rechtliche Due Diligence

- Baurecht/Verfahren: Berliner Bauordnung, Bebauungsplan, Genehmigungsverfahren, Denkmalschutz, Baulasten, Erschließung.
- Tragwerk: Dachstuhl prüfen, statische Ertüchtigungen für Ausbau, Gründach, Photovoltaik.
- Brandschutz: Bestandssituation, Brandschutzkonzept, Rettungswege, Auswirkungen des Schneller Bauen Gesetz.
- Haustechnik: Wärmeerzeugung, Lüftung, Zählerkonzept, Schnittstellen zum Bestand.
- Betrieb im Bestand: Bauphasenlogistik, Mietendenkommunikation, Staub- und Lärmschutz.
- Entscheidungstor: Technische Machbarkeit, Genehmigungsfähigkeit, Terminrisiken.

3. EU-Taxonomie sicherstellen (Eligibility und Alignment)

- Klimaschutzpfad wählen: GEG „größere Renovierung“ oder $\geq 30\%$ PEB-Reduktion.

- Nachweise planen: Energieausweise vor/nach Sanierung, belastbare PEB-Berechnung durch akkreditierte Energieberatung.
- DNSH aufsetzen:
 - Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse (Basis IPCC, min. RCP 8.5), Anpassungsplan mit 5-Jahres-Umsetzung.
 - Kreislaufwirtschaft: Abfallwirtschaftskonzept, selektiver Rückbau, Ziel $\geq 70\%$ Recycling/Wiederverwendung.
 - Emissionsarme Baustoffe (VOC/Formaldehyd), Wasserressourcen, Biodiversität.
- Mindestschutz: OECD-Leitsätze, UN-Leitprinzipien, interne Compliance-Prozesse dokumentieren.
- Entscheidungstor: Vorab-Bestätigung der Taxonomie-Fähigkeit.

4. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

- Wirtschaftlichkeitsmodell: CAPEX, OPEX, CO₂-Bepreisung, Einspar- und Mietertragswirkung, Sensitivitäten.
- Ertragsseite: Zielmiete DG-Flächen, Absorption, Indexierung, Leerstandsannahmen.
- Werthebel: Zusätzliche Fläche, ESG-Upgrade, Abwehr „Brown Discount“, möglicher „Green Premium“.
- Finanzierung/Förderung: Green Loans/Green Bonds (z. B. Berlin Hyp), IBB-Programme prüfen, Beleihungsauslauf und Zinsmargen mit Taxonomie-Dokumentation verhandeln.
- Entscheidungstor: Investment Case-Freigabe mit Zielrendite, Covenants, Meilensteinen.

5. Planung und Genehmigung

- Team beauftragen: Architekt, Energieberatung, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Brandschutz, Freianlagen.
- HOAI LPH 1-5: Taxonomie- und DNSH-Anforderungen integrieren, Material- und Systemwahl, Dachdämmung, Photovoltaik, Gründach.
- Genehmigungsmanagement: Digitaler Bauantrag, Fristenmonitoring, Genehmigungsfiktion (1 Monat) nutzen, Behördenkommunikation strukturieren.
- Vergabe: Generalunternehmer vs. Einzelvergabe, Eignungskriterien, ESG- und Qualitätsanforderungen.
- Entscheidungstor: Baugenehmigung, Kosten- und Terminfreigabe.

6. Bau, Qualitätssicherung und Nachweise

- Bauüberwachung (HOAI 8): Termine, Qualität, Budget, Koordination im bewohnten Mehrfamilienhaus.
- Nachweisführung lückenlos:
 - Energie, PEB-Berechnungen, Inbetriebnahmeprotokolle.
 - Abfallbilanz, Wiegescheine, Entsorgerzertifikate, Dokumentation der Recyclingquote.
 - Produktdatenblätter/Zertifikate zu VOC/Formaldehyd, Lieferantenerklärungen.
 - Fotodokumentation, Prüfberichte, Brandschutznachweise.
- Commissioning und Monitoring: Funktionsprüfungen, Zielwerte verifizieren.
- Entscheidungstor: Abnahme, Abschluss der taxonomie-relevanten Dokumente.

7. Inbetriebnahme, Bewertung und Reporting

- Abschlussunterlagen: Energieausweis nach Sanierung, Taxonomie-Alignment, DNSH-Nachweise.
- ESG-Reporting: CSRD/SFDR-konforme Kennzahlen, Auditfähigkeit sicherstellen.

- Betrieb optimieren: Wartungskonzept Dach/Haustechnik, Monitoring Photovoltaik/Gründach, Nutzerinformationen.
- Bewertung/Refinanzierung: Aktualisiertes Wertgutachten, Refinanzierungskonditionen prüfen, Portfoliostrategie anpassen.

8. Kernunterlagen

- Energieausweise vor/nach, PEB-Nachweis, Klimarisikoanalyse mit Anpassungsplan.
- Abfallwirtschaftskonzept, Wiegescheine, Entsorgerzertifikate.
- Produkt- und Emissionsnachweise, Brandschutzkonzept und -nachweis.
- Compliance-Erklärungen zu OECD/UN, internes ESG-Policy-Set.

9. Empfehlung

Starten Sie mit einer objektscharfen Machbarkeitsstudie inklusive Taxonomie-Check, Kosten- und Ertragsmodell sowie Genehmigungsstrategie. C. M. Laute Architektur begleitet Sie durch alle Leistungsphasen, sichert Nachweise und minimiert Risiken im Genehmigungsverfahren und Bauablauf.

10. Kontakt

Bitte kontaktieren Sie uns:

C. M. LAUTE ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Architektur
Tauentzienstraße 4
10789 Berlin

Fon: +49 (0)30 - 80 96 28 67

Mail: info@cmla.de

Der ausführliche Artikel ist am 21.08.2025 erschienen:

<https://cmla.de/allgemein/esg-taxonimie-immobilien/>

<https://cmla.de/blog>