EU-Taxonomie: vdp und Drees & Sommer veröffentlichen aktualisiertes Top 15 %-Benchmarking für deutsche Immobilien

Berlin, 25. Juli 2025. Seit Januar 2024 gelten für Finanzmarktteilnehmer und große Unternehmen strengere Anforderungen an die EU-Taxonomie. Zusätzliche Umweltziele und weitere Berichtspflichten sind die Folge. Damit Kreditinstitute bei ihren Finanzaktivitäten weiterhin nachvollziehbar und transparent deren Taxonomiekonformität überprüfen und nachweisen können, haben der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und das auf Bau, Immobilien und Infrastruktur spezialisierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer das zuletzt im Oktober 2023 veröffentlichte Top 15 %-Benchmarking aktualisiert. Neben der Anpassung an die Regulierung wurde die Analyse um die Assetklasse Hotelgebäude erweitert. Damit deckt das Benchmarking jetzt alle großen Assetklassen in Deutschland ab.

„Viele Banken und Kreditinstitute kämpfen immer noch darum, den Überblick im Regulierungsdschungel zu behalten und die Nachhaltigkeit ihrer Wirtschaftstätigkeiten nachzuweisen, während immer neue Anforderungen dazukommen. Das Top 15 %-Benchmarking verschafft hierbei die notwendige Transparenz und dient den vdp-Mitgliedsinstituten und anderen Finanzunternehmen als Wegweiser", sagt Matthias Fischer, stv. Bereichsleiter Immobilienbewertung des vdp. Das Top 15 %-Kriterium geht dabei auf die EU-Taxonomie-Verordnung und die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb und Eigentum an Immobilien“ zurück. Demnach gilt ein bis Ende 2020 errichtetes Gebäude unter anderem dann als taxonomiekonform, wenn es in Bezug auf den nationalen oder regionalen Markt und hinsichtlich seines Primärenergiebedarfs zu den besten 15 % seiner Objektklasse gehört. Mit welchen Kennzahlen das genau nachgewiesen werden kann, ermitteln vdp und Drees & Sommer bereits zum dritten Mal in ihrem jährlichen Benchmarking.

Neu: Benchmarks für Hotelgebäude

„Um die veränderte Regulatorik zu berücksichtigen und die Top 15 %-Kriterien möglichst präzise zu definieren, haben wir unsere Methodik weiterentwickelt. Zum Beispiel haben wir zusätzliche CO_2-Emissionskennzahlen und Hotelgebäude als weitere Assetklasse aufgenommen“, sagt Claudio Tschätsch, Verantwortlicher für die Themen ESG und Sustainable Finance bei Drees & Sommer. Damit stelle die aktualisierte Studie sicher, dass Kreditinstitute beim Nachweis der Taxonomiekonformität der Immobilien auf dem aktuellsten Stand sind und die Anforderungen bestmöglich erfüllen. Neben grundsätzlichen Empfehlungen enthält die Studie detaillierte und nachvollziehbare Kriterien für die Assetklassen Wohnen, Büro, Handel, Logistik und Hotel. Sie orientiert sich dabei an der nationalen Gesetzgebung und berücksichtigt zudem die vorläufigen Empfehlungen für die Überarbeitung der EU-Taxonomie sowie die Anforderungen an ein Nullemissionsgebäude (Zero Emission Building), die in der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden definiert sind.

Entscheidendes Kriterium: Gebäudeenergieeffizienz

Um zu den Top 15 % seiner Objektklasse zu gehören, sollte ein Wohngebäude zum Beispiel der Energieeffizienzklasse A+ oder A entsprechen oder einen berechneten Endenergiebedarf von weniger als 30 beziehungsweise 50 kWh pro Quadratmeter und Jahr aufweisen. Auch bei Nichtwohngebäuden ist die Gebäudeenergieeffizienz ein entscheidendes Kriterium. Da Regularien wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) keine einheitliche Obergrenze für alle geltenden Gebäudenutzungen festlegen, empfehlen die Studienmacher, die Gebäudeenergieeffizienz bei Nichtwohngebäuden nach einzelnen Assetklassen zu bewerten. So sollte der jährliche Energieverbrauch für Heizung und Strom bei einem Bürogebäude zwischen 140 und 240 kWh pro m² liegen, während der Endenergieverbrauch von einem Hotel für die Top 15 % zwischen 213 und 233 kWh pro m² und Jahr betragen kann.

Weitere Einblicke in das Top 15 %-Benchmarking und eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist auf der vdp-Website zu finden.

Über den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.	**Pressekontakte**	
www.pfandbrief.de	Carsten Dickhut	Horst Bertram
www.pfandbrief.market	T +49 30 20915-320	T +49 30 20915-380
	E dickhut@pfandbrief.de	E bertram@pfandbrief.de

Über Drees & Sommer: Uniting opposites to create a world we want to live in.

Nachhaltige, innovative und wirtschaftliche Lösungen für die Märkte Real Estate, Infrastructure und Industry zu beraten, umzusetzen – oder den Kunden sogar beides aus einer Hand zu bieten – das zeichnet das partnergeführte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE aus. Im Jahr 1970 gegründet und seitdem als Nachhaltigkeitspionier und Digitalisierungstreiber bekannt, beschäftigt das internationale Unternehmen mehr als 6.000 Mitarbeitende an 63 Standorten. Interdisziplinär zusammengesetzte Teams arbeiten in rund 6.500 Projekten weltweit daran, eine lebenswerte Zukunft zu schaffen und scheinbare Gegensätze zu vereinen: Tradition und Zukunft, Ökonomie und Ökologie, Analoges und Digitales, Effizienz und Wohlbefinden. Als Unternehmer im Unternehmen steht dafür eine persönlich verantwortliche Partnerschaft ein.

Drees & Sommer SE	**Pressekontakte**	
www.dreso.com	Barbara Wiesneth	Madina Kriegel
	T +49 172 79 95 752	T +49 172 7996583
	barbara.wiesneth@dreso.com	madina.kriegel@dreso.com