**1.1 Zielsetzung**

Diese Arbeit verfolgt das Ziel, neue Perspektiven für Immobilienentwickler und Investoren zu eröffnen. Sie soll nicht nur ein schnelles und kostengünstiges Handeln fördern, sondern vielmehr dazu anregen, angesichts der globalen Klimakrise die Verantwortung zu übernehmen und mit eigenen Immobilien einen nachhaltigen Beitrag zur Umwelt zu leisten. Durch die Neubewertung des Immobiliensektors im Hinblick auf ökologische Gesichtspunkte wird ein wesentlicher Schritt in Richtung einer umweltfreundlicheren und zukunftsfähigen Ausrichtung vollzogen.

Die EU-Taxonomie bildet hierbei den Rahmen, indem sie eine präzise Klassifikation nachhaltiger Aktivitäten bereitstellt. Damit wird nicht nur der Bausektor, sondern auch zahlreiche andere Industrien ermutigt, eine Schlüsselrolle im Kampf gegen die Erderwärmung zu übernehmen und aktiv zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 beizutragen. „Grünes Bauen“ stellt dabei eine Möglichkeit dar, Kapital in nachhaltige Technologien und Projekte zu lenken. Dieses Konzept wird zweifellos zunehmend die Entscheidungen von Investoren und Entwicklern prägen.

In einem Unternehmen werden die Errichtungskosten üblicherweise bereits zu Beginn eines Projekts festgelegt. Aus diesem Grund sollte in dieser frühen Phase auch die strategische Ausrichtung in Bezug auf Nachhaltigkeit entschieden werden. Es ist davon auszugehen, dass Bauprojekte künftig mit einem hohen CO2-Fußabdruck seitens der Finanzierungsstellen weniger positiv bewertet werden, was sich negativ auf die Konditionen der Baufinanzierung auswirken dürfte.

Im Rahmen dieser Arbeit werden sämtliche Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes, einschließlich aller laufenden Betriebskosten, berücksichtigt. Zudem wird der Fokus auf die Maximierung umweltfreundlicher wirtschaftlicher Aktivitäten gelegt. Dabei erfolgt ein detaillierter Vergleich zwischen einer ursprünglich geplanten mineralischen Bauweise und einer möglichen Holzbauweise. Für jede Bauweise wird eine Green-Building-Zertifizierung erstellt. Diese Bewertungssysteme messen und dokumentieren die Nachhaltigkeit von Gebäuden, um sowohl den Bau als auch den Betrieb von umweltbewussten und energieeffizienten Gebäuden zu fördern.

Es stellt sich daher die Frage: Reicht der alleinige ökologische und nachhaltige Ansatz aus, um in zukunftsfähige Bauweisen, Heiz- und Kühlsysteme sowie umweltfreundlichere Baustoffe zu investieren? Ist dies für Investoren derzeit ein entscheidender Faktor? Welche Potenziale eröffnen sich dadurch? Diese und viele weitere Fragen werden im Folgenden eingehend untersucht.

**1.2 Struktur**

Die Struktur dieser Masterarbeit gestaltet sich wie folgt:

**European Green Deal – EU Taxonomie**

Zu Beginn wird die Rolle der EU-Taxonomie als wesentlicher Bestandteil des European Green Deals eingehend behandelt. Nach einem prägnanten Überblick über die relevanten rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen folgt in diesem Abschnitt ein detaillierter Leitfaden, der die Anwendung und Bewertung nachhaltiger wirtschaftlicher Aktivitäten im Bausektor fundiert darstellt und erläutert.

**ESG-Berichterstattung**

In diesem Kapitel wird die bevorstehende Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESG-Reporting) thematisiert, die darauf abzielt, umfassende Informationen zu den ökologischen, sozialen und unternehmerischen Aspekten eines Unternehmens zu liefern. Dieser Bericht ermöglicht es verschiedenen Interessengruppen wie Investoren, Banken und anderen Sektoren, einen detaillierten Einblick in die Nachhaltigkeitsstrategien und Risikomanagementansätze eines Unternehmens zu gewinnen. Transparenz spielt dabei eine zentrale Rolle. Zudem wird aufgezeigt, wie Unternehmen, die bisher nicht berichtspflichtig sind, diesen Prozess angehen können, wobei ein projektbezogenes Konzept zur praktischen Umsetzung dargestellt und erläutert wird.

**Praxisbeispiel: Nachhaltigkeit der Bauweisen**

An den theoretischen Teil schließt sich eine Wirtschaftlichkeitsanalyse eines konkreten Bauvorhabens eines Bauträgers an. Dabei werden alle nachhaltigen Wirtschaftsaspekte der EU-Taxonomie in einem Vergleich zwischen der geplanten mineralischen Bauweise und der Holzbauweise betrachtet. Neben ökonomischen Aspekten werden auch die Errichtungskosten sowie die laufenden Betriebskosten berücksichtigt.

**Green-Building-Zertifikat**

Eine Gebäudezertifizierung stellt eine umfassende Bewertung der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz eines Gebäudes dar, basierend auf festgelegten Standards und Kriterien. Sie dient als offizieller Nachweis für ein umweltbewusstes Bauen und berücksichtigt Faktoren wie den Energieverbrauch, den Ressourcenschutz, die CO₂-Emissionen sowie den Einsatz nachhaltiger Materialien. Zahlreiche national wie international anerkannte Zertifikate bieten Projektenwicklern und Nutzern eine wertvolle Orientierungshilfe, um den langfristigen Wert und ökologischen Fußabdruck eines Gebäudes zu maximieren. Sie fördern den nachhaltigen Bausektor und unterstützen Unternehmen dabei, ihre umweltbezogenen Ziele zu realisieren.

**Ergebnisdarstellung und Schlussfolgerung**

Am Ende werden die Ergebnisse der Analyse der beiden Bauweisen miteinander verglichen und ein Ausblick auf die zukünftigen Entwicklungen der EU-Taxonomie im Bauwesen anhand des ausgewählten Praxisprojekts gegeben. Zudem erfolgt eine Bewertung der Ergebnisse aus der Perspektive des Unternehmers des Praxisprojekts, gefolgt von einem abschließenden Resümee.