



# ESG-READINESS- PILOTPROJEKT IM TOURISMUS



## Ausgangssituation

Immobilien spielen für die Tourismusbranche eine wichtige Rolle, beispielsweise für Hotels und Pensionen, Ferienhäuser und -wohnungen sowie für Gastronomie-, Sport- und Freizeitunternehmen.

Environmental, Social and Corporate Governance (ESG, englisch für „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“) steht für Kriterien zur Berücksichtigung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und Sozialfragen. In diesem Kontext verpflichten die EU-Taxonomie-VO (2020/852) und EZB-Vorgaben seit 2022 Finanzinstitute, die Energieeffizienz von Immobilien zu bewerten. Besonders betroffen sind branchenübergreifend mittelständische Gewerbeimmobilien, die oft als Sicherheiten für Finanzierungen dienen. Mehr als 85 % der Bestandsgebäude verfügen dabei nicht über ausreichende Daten für eine korrekte Klassifizierung. Dies führt zu einer Einstufung in die schlechteste Risikokategorie „unknown“ sowie zu hohen Risikoaufschlägen und möglichen Wertverlusten.

Das Projekt ReadE setzt auf digitale Erfassungstechnologien, um eine automatisierte, kosteneffiziente und zuverlässige Bewertung der energetischen Qualität von Gewerbeimmobilien, beispielsweise aus dem Tourismussektor, zu ermöglichen.

## Herausforderung

Tourismusunternehmen mit Immobilienbesitz stehen unter dem branchenübergreifenden Druck, Energieeffizienzdaten bereitzustellen, um finanzielle Nachteile bei der Bewertung ihrer Immobilien zu vermeiden. Fehlende oder ungenaue Daten führen zu einer ungünstigen Einstufung, die Finanzierungskosten erhöht.

Die manuelle Erfassung der Gebäudedaten ist zeitaufwendig und fehleranfällig. Gleichzeitig fehlt eine einheitliche digitale Prozesskette zur schnellen und kostengünstigen Bewertung der Immobilienqualität. Zudem erschwert der Fachkräftemangel die Datenerhebung.

ReadE hat das Ziel, diese Herausforderungen durch digitale Erfassungstechnologien zu lösen, um Unternehmen mit Immobilienbesitz eine qualitätsgesicherte Bewertung der Energieeffizienz zu ermöglichen.

## Pilot-Hotel

**Paulinenhof**  
Kuhlowitzer Dorfstraße 1,  
14806 Bad Belzig  
[www.paulinenhof.de](http://www.paulinenhof.de)

**Weitere Projekte** des Mittelstand-Digital Zentrum Tourismus finden Sie unter: [www.digitalzentrum-tourismus.de](http://www.digitalzentrum-tourismus.de)





# Mittelstand-Digital Zentrum Tourismus

## Geplante Lösung

Das ReadE-Projekt entwickelt eine digitale Lösung zur schnellen und automatisierten Bewertung der Energieeffizienz von Gewerbeimmobilien. Durch den Einsatz innovativer Technologien soll die Erfassung von Gebäudedaten vereinfacht und ein durchgängiger digitaler Prozess geschaffen werden. Unternehmen erhalten präzise Analysen, um ihre Immobilien in Bezug auf Energieeffizienz und Finanzierung besser einzuordnen. Im Pilotprogramm werden gemeinsam mit Partnern aus den Bereichen Tourismus, Handel und Produktion Ansätze zur Entwicklung einer datenbasierten Gebäudetypologie für Nichtwohngebäude erarbeitet. Diese sollen perspektivisch eine standardisierte Klassifizierung unterstützen und dazu beitragen, den Aufwand zur Datenerfassung insbesondere kleiner und mittlerer Unternehmen mit Immobilienbesitz zu reduzieren.

## Geplantes Vorgehen

Das ReadE-Projekt befindet sich in der Umsetzungsphase mit einem klaren Fokus auf die digitale Gebäudeerfassung und die Energieeffizienz-Klassifizierung nach der EU-Taxonomie für Nichtwohngebäude. Derzeit werden drei Pilotobjekte aus den Bereichen Produktion, Handel und Hotel detailliert modelliert. Dabei kommen SLAM-Scans, Photogrammetrie und 3D-Modellierung zum Einsatz. Das 3D-Gebäudemodell wird darüber hinaus zu einem vollständigen Datenmodell weiterentwickelt, um energetische Gebäudeparameter objektbezogen erfassen und speichern zu können.

### Impressum

#### Verleger:

Der Mittelstand. BVMW e. V., Bundeszentrale Potsdamer  
Straße 7 | 10785 Berlin Telefon: +49 30 533206-0  
E-Mail: [info@bvmw.de](mailto:info@bvmw.de) | Vertreten durch den Vorsitzenden  
der Bundesgeschäftsführung i.S.v. §26 BGB: Senator  
a. D. Christoph Ahlhaus | Vereinsregister Berlin  
Charlottenburg Nr. 19361 Nz | USt.-ID-Nr. DE 230883382 |  
Autorin: Dr. Simone Wurster, Fachgebiet Arbeitslehre &  
Technik, TU Berlin Redaktion: A. K. Kleist |  
Stand: November 2024



Zusätzlich werden als Projektergebnis eine Webinar-Reihe sowie ein Leitfaden für Gebäudeeigentümer bereitgestellt, um praxisnahe Lösungen für die nachhaltige Immobilienbewertung zu vermitteln.

## Ansprechpartner/in:

**MDZ Bau:** Tobias Schöner

E-Mail: [tobias.schoener@ibp.fraunhofer.de](mailto:tobias.schoener@ibp.fraunhofer.de)

**MDZ Handel:** Sarah Großkopf

E-Mail: [sarah.grosskopf@ibi.de](mailto:sarah.grosskopf@ibi.de)

**MDZ Tourismus:** Rozaliia Tarnovetckaia

E-Mail: [r.tarnovetckaia@tu-berlin.de](mailto:r.tarnovetckaia@tu-berlin.de)

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

Mittelstand-  
Digital



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages