



FACETTEN DER NACHHALTIGKEIT

KLIMASCHUTZ ALS ERTRAGSCHANCE IM BAUFINANZIERUNGSGESCHÄFT

Mit „Unlocking the Trillions“ hat das Green Finance Institute seinen kürzlich erschienenen Bericht zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudebestands überschrieben. Demnach wird es in diesem Jahrzehnt 3,5 Billionen Euro an Investitionen für Renovierungsmaßnahmen benötigen, um die ehrgeizigen EU-Klimaziele bis 2030 zu erreichen. Ein gigantisches Volumen, das bei Kreditinstituten eigentlich für Freudentränen sorgen müsste. In der Praxis ist es bislang aber oft so, dass die damit einhergehenden umfangreichen administrativen und regulatorischen Auflagen den Blick auf das Thema dominieren. Warum das zu kurzfristig gedacht ist, erörtern die Autoren des nachfolgenden Beitrags. Red.

Viele Entscheider bei Banken sind verzweifelt: „Werden wir künftig bei der Fülle der Regeln und administrativen Auflagen überhaupt noch Baufinanzierungen verkaufen können?“ Denn auf nationaler und europäischer Ebene existiert bereits eine Vielzahl von Regelungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden – diese erreichen aktuell auch die Finanzwirtschaft und spielen bei der Vergabe von Baufinanzierungen eine zunehmend wichtige Rolle: ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance), EU-Taxonomie, EU-Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR), Bilanz-Richtlinie (Corporate-Social-Responsibility-Richtlinie, CSR), EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD), nationales Klimaschutzgesetz (KSG) und Gebäudeenergiegesetz (GEG), um nur einige zu nennen.

Wir dagegen blicken optimistisch auf die neuen Klimaschutzregeln und glauben, dass diese gerade im strategisch so wichtigen Baufinanzierungsgeschäft eine attraktive Chance bieten. Banken, Sparkassen, Versicherungen sowie Bausparkassen (nachfolgend nur noch Banken genannt), die sich frühzeitig aktiv mit Klimaschutz und Energieeffizienz auseinandersetzen und sich in diesem bei Kunden beispiellos positiv besetzten Themenfeld aktiv vertrieblisch positionieren, werden gewinnen. Sie erschließen

sich das Potenzial, ihr Finanzierungsvolumen signifikant zu steigern, ihre Akquisitionskosten zu senken, ihre Kompetenzwahrnehmung bei neuen Kundengruppen auszubauen und ihren Markenwert zu erhöhen.

Das Pariser Klimaziel beschränkt die menschengemachte globale Erwärmung auf maximal 1,5 Grad Celsius (gegenüber vorindustriellen Werten).¹⁾ Um diesem Abkommen gerecht zu werden, wurden Gesetze und Verordnungen auf europäischer und nationaler Ebene verabschiedet. Auf europäischer Ebene erfolgte dies mit dem European Green Deal. Deutschland hat sich mit dem Klimaschutzgesetz 2021 sowie dem Klimaschutzplan 2050 verpflichtet, dem nachzukommen.

Gebäudesektor hinkt beim Klimaschutz hinterher

Im Klimaschutzgesetz steht, dass Treibhausgasemissionen bis 2030 auf mindestens 65 Prozent im Vergleich zum Jahr 1990 reduziert werden sollen. Bis zum Jahr 2045 sind schließlich die Treibhausgasemissionen so weit zu mindern, dass Treibhausgasneutralität erreicht wird.²⁾ Durch diese Verschärfung ist das Ziel der Klimaneutralität somit nun fünf Jahre früher zu erreichen (siehe Abbildung 1).

Aufgrund des durch Covid-19 hervorgerufenen Lockdowns erreichte Deutschland seine Klimaziele 2020 – bis auf den Gebäudesektor³⁾, der für rund 30 Prozent der Treibhausgasemissionen⁴⁾ verantwortlich ist. Durch die Verschärfung der Klimaziele werden erhebliche zusätzliche Investitionen in den Gebäudebestand notwendig. Daher sollte bei jeder Baufinanzierung – egal ob es sich um ein Neugeschäft oder eine Prolongation handelt – geprüft werden, wie eine konsequente Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand sichergestellt werden kann.

EU-Taxonomie: das Herzstück der Regulierung

Das Herzstück der Regulierung ist die EU-Taxonomie. Laut dieser gelten beispielsweise beim Neubau strenge Auflagen hinsichtlich des Primärenergiebedarfs – dieser muss unterhalb von 10 Prozent des Niedrigstenergiegebäudes (nearly zero energy building, NZEB) liegen.⁵⁾ Bei der Sanierung bestehender Wohngebäude muss mindestens der Primärenergiebedarf um 30 Prozent reduziert werden.⁶⁾ Daneben sind noch die Do-no-significant-harm-Kriterien zu beachten, das heißt, dass ein Neubau oder eine Sanierung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt.⁷⁾

Die aktuellen nationalen Mindestanforderungen an Neubau und Bestand werden im Gebäudeenergiegesetz beschrieben. Es ist daher ratsam, sich nicht mehr auf diesen Standard zu verlassen; schnell könnte dieser nicht mehr dem aktuellen Niveau von Anlagentechnik und Wärmedämmung gerecht werden. Dies zeigt auch die am 15. Dezember 2021 veröffentlichte EPBD.

DER AUTOR

MARCUS WETZEL

Bereichsleiter New Business, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler



DIE AUTORIN

LARA GAAB

Produktmanagerin Sustainable Finance, Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler



DER AUTOR

GEORG STRICH

Senior Advisor, Investors Marketing AG, Frankfurt am Main



Die Richtlinie fordert, dass alle neuen Gebäude ab 2030 emissionsfrei sein müssen und dass Wohngebäude so renoviert werden, dass sie bis 2030 mindestens die Einstufung F (2033 mindestens E) erreichen. Neben Vorgenanntem wurde unter anderem auch die EBA Leitlinie für Kreditvergabe und Überwachung veröffentlicht.

In dieser werden Banken aufgefordert, neben den regulatorischen Anforderungen an

bis fünf Jahren sein, die Vergabe einer Baufinanzierung an die Erfüllung konkreter Klimaschutzregeln zu knüpfen – zum Beispiel durch die Erfüllung der technischen Voraussetzungen gemäß EU-Taxonomie. In diesen Fällen wären Banken gefordert, nicht nur den energetischen Zustand der zu finanzierenden Gebäude zu beurteilen, sondern ihren Kunden zur Ermöglichung der eigenen vier Wände verbindliche Sanierungsfahrpläne aufzuzeigen – sonst ist das

der einzureichenden Mindestunterlagen.¹¹⁾ Sollte der Energieausweis nicht vorhanden sein, so gibt es Lösungen für Banken, diesen smart zu beschaffen.

Aufgrund der Verfehlung der Klimaziele im Gebäudesektor empfiehlt die EU-Kommission in der „renovation wave“ eine Verdopplung (rudimentär wird auch schon von einer Verdrei- beziehungsweise Ver- vierfachung gesprochen) der Sanierungs-

Abbildung 1: Übersicht Klimastatus und Klimaziele in der EU und national

	Beschlossene Klimaziele	Status Energieverbrauch	Status und Ziele CO ₂ -Emissionen	Status und Ziele Sanierungen
EU	<ul style="list-style-type: none"> – Bis 2050: Klimaneutral – Bis 2030: <ul style="list-style-type: none"> – Treibhausgase um 40 Prozent senken – Energieverbrauch um 26 Prozent senken – Anteil erneuerbare Energie auf 32 Prozent steigern 	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäude machen 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs aus 	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäude machen 36 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen aus 	<ul style="list-style-type: none"> – Sanierungsquote aktuell bei circa 1 Prozent pro Jahr – Verdopplung auf 2 bis 2,5 Prozent notwendig
Deutschland	<ul style="list-style-type: none"> – Bis 2045: Klimaneutral – Bis 2030: Treibhausgase um 65 Prozent senken – Bis 2020: Treibhausgase um 20 Prozent senken 	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäude machen 35 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs aus – Verbrauch aller Gebäude per 2020 insgesamt 865 TWh, davon 66 Prozent Wohngebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäude machen 30 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen aus – Bis 2030 sind CO₂-Emissionen auf 67 Millionen Tonnen (äquivalent) zu senken – Bis 2020 waren CO₂-Emissionen auf 118 Millionen Tonnen (äquivalent) zu senken, tatsächlich wurden nur 120 Millionen Tonnen erreicht 	

Quelle: Eigene Darstellung der Autoren nach Dena Gebäudereport 2021, EU Green Deal, Klimaschutzgesetz, Umweltatlas „Bauen, Wohnen, Haushalte“, EU Renovation Wave

ihre Kreditrisikokultur auch sicherzustellen, dass bei der Vergabe von Darlehen die Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit und auf damit verbundene Faktoren in Bezug auf die ESG-Kriterien und die potenziellen Auswirkungen der Umweltfaktoren und des Klimawandels berücksichtigt werden. Was das alles für die private Immobilienfinanzierung bedeutet, muss noch auf nationaler Ebene geklärt werden.

Klimaschutz gehört jetzt auf die Vorstandsagenda

Aktuell sind Banken und Finanzdienstleister von diesen vielfältigen Klimaschutzregeln im privaten Immobilienbereich kaum betroffen. Lediglich die Emittenten grüner Pfandbriefe haben bei ihren Vergabekriterien Mindeststandards hinsichtlich der Energieeffizienz der von ihnen finanzierten Immobilien zu beachten.⁸⁾ Es ist aber davon auszugehen, dass die neue Bundesregierung die Finanzindustrie deutlich mehr in die Pflicht nehmen wird, einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele im Gebäudesektor zu leisten.⁹⁾

Ein naheliegender erster Schritt der Regulierung könnte bereits in den nächsten drei

Finanzierungsgeschäft möglicherweise in Gefahr.

Die Bank auf künftige höhere Klimaschutz-erwartungen vorzubereiten, ist aktuell eine der wichtigsten strategischen Weichenstellungen für Bankvorstände und gleichzeitig eine der größten Zukunftschancen. Denn die Erwartungen der Kunden verändern sich rasant. Eine neue Generation ist herangewachsen, für die Klimaschutz und Klimabewusstsein eine Herzensangelegenheit ist und die auch von ihren Banken nicht nur Lippenbekenntnisse, sondern eine aktive und tatkräftige Positionierung in diesem Themenfeld erwartet.

Ein klares Wachstumssegment

Die gute Nachricht ist: Der Aufbau von Expertise und aktive Kundenansprache muss keine Investition in die Zukunft sein – denn sie rechnet sich bereits heute! Konkret bedeutet dies, dass bereits in sehr naher Zukunft Banken bei jeder Immobilienfinanzierung den Fokus zusätzlich auf energetische Aspekte legen werden – in der Tat ist dies teilweise bei führenden Banken bereits heute Bestandteil der Baufinanzierungsberatung,¹⁰⁾ etwa der Energieausweis als Teil

rate.¹²⁾ Hier entsteht ein neues Wachstumssegment für Immobilienfinanzierer, die ihre Kunden bei der energetischen Sanierung kompetent begleiten können.

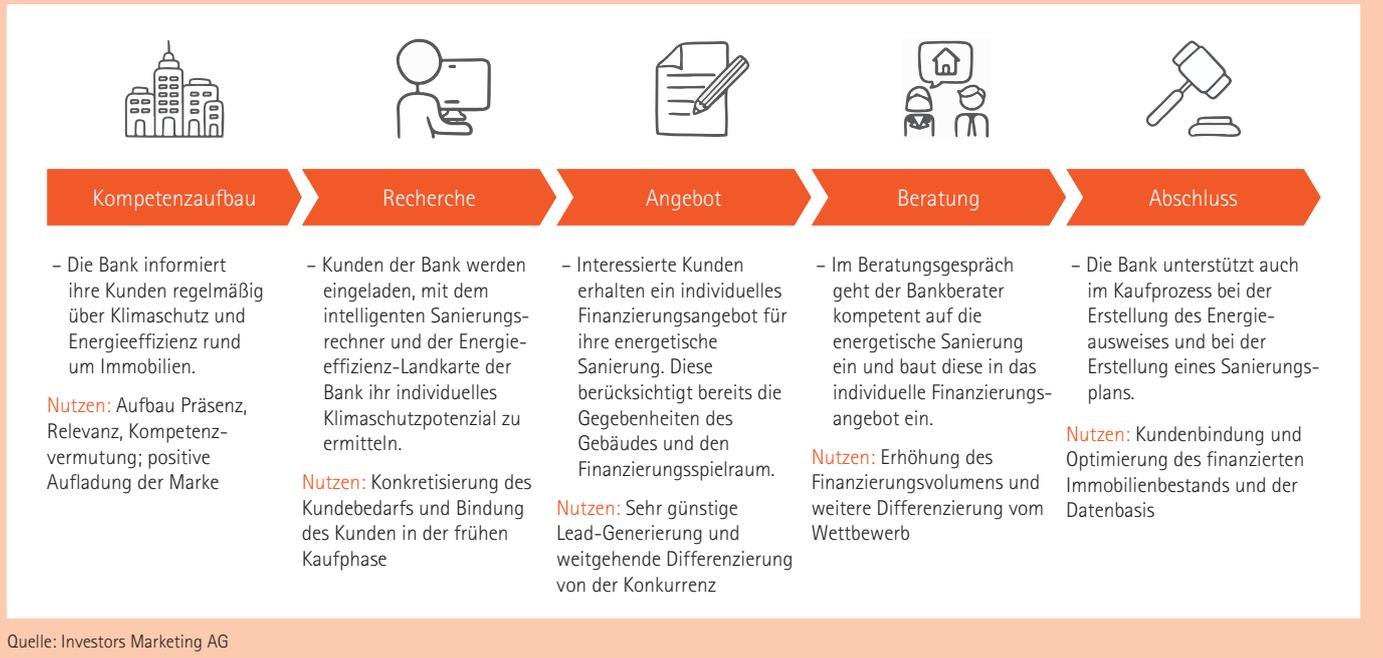
Höhere Finanzierungsbeträge im Neugeschäft

Mit dem Energieausweis sind Banken in der Lage, für diese Immobilien den energetischen Zustand eines Gebäudes zu bewerten und zu entscheiden, ob sie überhaupt eine Immobilie mit einem schlechten energetischen Zustand zukünftig noch finanzieren möchten. Die Betonung liegt hier auf zukünftig, denn heute spielt die Energieeffizienz in der Ankaufspolitik einer Bank noch keine Rolle.

Aber wenn es Banken gelingt, im Beratungsgespräch die energetische Sanierung qualifiziert zu behandeln, dann können sie die dafür notwendigen Kosten in ihr Finanzierungsangebot aufnehmen und damit den durchschnittlichen Finanzierungsbetrag im Neugeschäft erhöhen (siehe Abbildung 2).

Unterstützt werden kann der Beratungs- und Prolongationsprozess einer Bank

Abbildung 2: Aufwertung der Baufinanzierungs-Kundenreise durch Klimaschutzexpertise in Banken und Sparkassen



durch Softwarelösungen, die zum Beispiel konkrete Empfehlungen liefert für energetische Sanierungsmaßnahmen, auf Basis des ermittelten energetischen Zustandes von Immobilien und unter Berücksichtigung regionaler Bau- und Energiekosten.

Das Ergebnis ist eine visualisierte Wirtschaftlichkeitsrechnung mit individuellem Immobiliensanierungsvorschlag für Kunden. So kann der Darlehenszins sogar in Abhängigkeit von der erreichbaren Energieeffizienzklasse vergeben werden. Damit werden Baufinanzierungsberater in die Lage versetzt, qualifizierte Gespräche über energetische Sanierungen zu führen und konkrete, differenzierte Finanzierungsangebote zu erstellen.

Wissen, was im Bestand schlummert

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde die energetische Gebädeförderung neu aufgesetzt.¹³⁾ Aber nicht nur der Bund ist aufgefordert, verpflichtende Anreize für Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden zu schaffen. Die Finanzindustrie ist ebenfalls gefordert, bei der Nachhaltigkeit eine federführende Rolle einzunehmen und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern.

In diesem Zusammenhang werden Banken künftig nachhaltigkeitsbezogene Informationen der von ihnen finanzierten Immobilien regelmäßig offenlegen müssen.¹⁴⁾ Die-

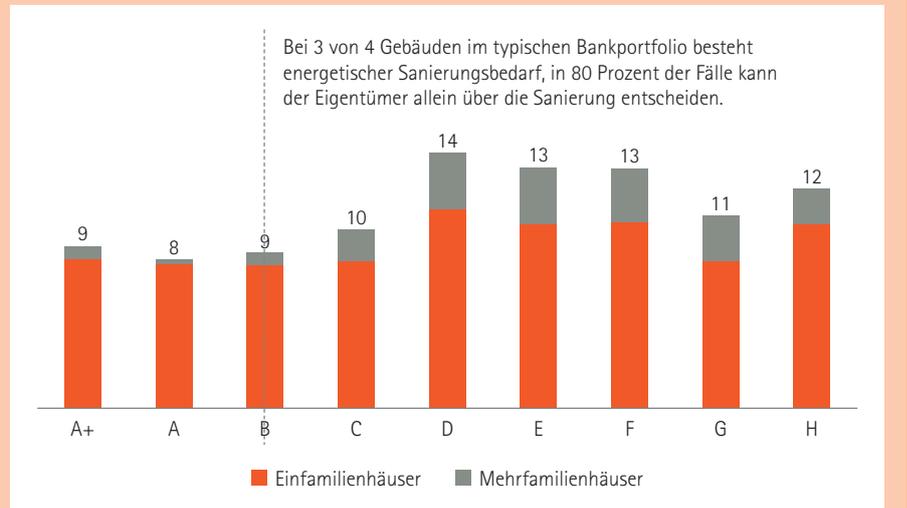
se Anforderung betrifft nicht lediglich das Neugeschäft, sondern auch den Bestand. Den wenigsten Banken liegen allerdings solche Informationen in aktueller Form vor – Bankmanager fürchten enormen Aufwand und negative Kundenreaktionen bei der Beschaffung der notwendigen Angaben.

Dabei ist das Wissen um den energetischen Zustand der finanzierten Objekte vor allem eine vertriebliche Chance – und viel Geld wert. Denn es ermöglicht die gezielte Ansprache der Bestandskunden auf energetische Sanierung.

Erfahrungen aus ersten Pilotprojekten mit Banken zeigen, dass circa drei Viertel aller Immobilien in typischen Finanzierungsportfolios von Banken energetisch ineffizient sind. Der Großteil der finanzierten Wohngebäude im Bankbestand bewegt sich in den Energieeffizienzklassen C bis H, also in den wenig effizienten Bereichen (siehe Abbildung 3).

In einem typischen Baufinanzierungsportfolio beläuft sich das energetisch sinnvolle und gleichzeitig mit freien Beleihungswerten unterlegte Sanierungs- und damit auch Finanzierungspotenzial auf 30 bis 35 Millio-

Abbildung 3: Verteilung des Gebäudebestands im typischen Bankportfolio nach Energieeffizienzklassen (in Prozent)



Quelle: Eigene Darstellung der Autoren nach internem Datenbestand, repräsentative Stichprobe von Echtdaten mit Datengrundlage von rund 9 350 Objekten

nen Euro pro 1000 finanzierter Immobilien (siehe Exkurs). Hierbei handelt es sich um Potenzial, das die Bank praktisch ohne Konkurrenz bearbeiten kann. Und bei dem aktuellen niedrigen Zinsniveau rechnet sich in vielen Fällen die kreditfinanzierte Sanierung für den Kunden durch eingesparte Energiekosten sowie eine Wertsteigerung der Immobilie. Zudem ist die Kundenansprache auch ohne explizit erteiltem Opt-In möglich.

EEK-Screening schafft Transparenz

Um die Nutzung dieser Vertriebschance zu ermöglichen, wurde ein Energieeffizienzklassen-Screening (EEK-Screening) entwickelt, die Finanzinstitute in ihrem Streben nach ESG-Konformität unterstützen können. Mit dem EEK-Screening ist es möglich, die Energieeffizienzklasse eines gesamten Portfolios im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Darüber hinaus werden die CO₂-Emission sowie die beiden Energiekennwerte „Endenergiebedarf“ und „Primärenergiebedarf“ je Objekt ermittelt. Banken können somit ihren energetischen Zustand der finanzierten Objekte im Bestandsportfolio feststellen, ohne dass sie ihre Kunden befragen müssen oder eine Transaktion, also ein Verkauf/Kauf einer Immobilie, stattgefunden haben muss.

Als Datengrundlage für das EEK-Screening von Sprengnetter dient zum Beispiel eine der größten Immobiliendatenbanken in Deutschland, unter anderem mit annähernd 4,9 Millionen Energieeffizienzdaten über alle Objektarten. Das EEK-Screening hat in ersten Pilotprojekten bei der Objektart Einfamilienhaus eine hohe Treffgenauigkeit bei der Vorhersage der EEK erreicht.

Empfehlenswert sind ein Bestandsscreening und eine anschließende Nutzung der Ergebnisse in einer langfristig angelegten, konsequent durchgeführten vertrieblichen Kampagne, bei der Kunden über alle verfügbaren Kanäle systematisch auf Klimaschutz und energetische Sanierung angesprochen werden.

Aktive Kundenansprache bereits heute möglich und sinnvoll

Dieser Ansatz generiert Baufinanzierungs-Leads aus dem Bestand zu einem Bruchteil der üblichen, oftmals signifikant dreistelligen Kosten, positioniert die Bank als Experte im Immobiliengeschäft und lädt die Marke positiv mit Botschaften rund um

Exkurs: Erhebliche Finanzierungspotenziale durch energetische Sanierung

Potenziale bestehen vor allem bei den typischen Ein- und Zweifamilienhäusern, die älter als Baujahr 2002 (die erste Energieeinsparverordnung trat 2002 in Kraft) sind, dabei nicht wesentlich energetisch modernisiert mit ineffizienten, teilweise austauschpflichtigen Heizungsanlagen und ausschließlich fossile Energieträger oder Strom aus nicht erneuerbaren Quellen zur Heizung und Warmwasserbereitung nutzen.

Älter als Baujahr 2002 ist der Regelfall

Erfahrungsgemäß entfallen circa 80 Prozent des Neugeschäftes auf den Finanzierungszweck Kauf und Umschuldung und davon circa 60 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese sind in der Regel zu drei Vierteln älter als Baujahr 2002, wobei etwa 10 Prozent in den vergangenen Jahren bereits (teil-)energetisch saniert wurden.

Eigentumswohnungen werden in der vorliegenden Betrachtung nicht miteinbezogen, da nicht eine einzelne Wohnung energetisch saniert werden kann, sondern immer nur das gesamte Gebäude und oftmals nur durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft. In Zahlen übersetzt bedeutet dies, dass bei 1000 Stück Immobilien und unterstellten 80000 Euro Sanierungsdarlehen pro Immobilie, 26 Millionen Euro zusätzliches Sanierungsvolumen vorhanden ist.

Bei Prolongationen ist das Volumen noch höher, da nicht zweckspezifisch unterschieden werden muss. Prolongationen sind „abgehangenes“ Geschäft, die Immobilie ist bereits seit 10 bis 20 Jahren im Eigentum ihrer Kunden und dem Kunden ist in der Regel bewusst, dass er sanieren muss.

Quelle: Sprengnetter, Investors Marketing

den Klimawandel auf – ein hochrelevantes Thema, das die deutsche Bevölkerung laut der aktuellen Eurobarometer-Studie von April 2021 als das wichtigste Problem unserer Zeit ansieht.¹⁵⁾ Als zusätzlicher Bonus lenkt die Bank damit ihre Wirtschaftsaktivität zur Reduzierung der CO₂-Emission und macht einen Schritt in Richtung EU-Taxonomie-Konformität.

Abschließend lässt sich somit festhalten: Klimaschutz ist das bestimmende Thema der Gegenwart und erreicht nun die Finanzindustrie und wird sie nachhaltig verändern. Daraus erwachsen nicht nur Risiken, sondern vor allem Chancen – ergreifen werden sie am Ende diejenigen Akteure, die sich der Veränderung öffnen und bereit sind, auf die neuen Opportunitäten offen zuzugehen.

Fußnoten

- 1) Vgl. Artikel 2 Absatz 1a Pariser Klimaschutzabkommen.
- 2) Vgl. Klimaschutzgesetz 2021 „Generationenvertrag für das Klima“, abrufbar unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>.
- 3) Vgl. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/klimaschutzziel-2020-erreicht-1876954>.
- 4) Vgl. Dena Gebäudereport 2021, abrufbar unter https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-GEBAEUDEREPORT_2021_Fokusthemen_zum_Klimaschutz_im_Gebaeudebereich.pdf.

- 5) Vgl. EU Taxonomy Compass, Construction and real estate activities, Construction of new Buildings https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity_en.htm?reference=7.1.
- 6) Vgl. EU Taxonomy Compass, Construction and real estate activities, Renovation of existing Buildings https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity_en.htm?reference=7.2.
- 7) Vgl. Artikel 9 und 10 der EU-Taxonomieverordnung.
- 8) Vgl. https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:562d530e-7349-4b6a-9a82-135c0e6cf393/201908_vdp_mindeststandards_GPB.pdf.
- 9) Vgl. Dena-Studie https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-STUDIE_Green_Sustainable_Finance_mit_Fokus_auf_den_Immobilienbereich.pdf.
- 10) Vgl. ING DiBa AG.
- 11) Vgl. ING DiBa AG, Commerzbank AG, Wüstenrot Bausparkasse AG.
- 12) Vgl. Bauindustrie „Bauindustrielles Sanieren braucht Marktentwicklung“, abrufbar unter https://www.bauindustrie.de/media/bauindustrielles-sanieren-braucht-marktentwicklung_sowie_Deutsche_Umwelthilfe_GroBbaustelle_Klimaschutz_-_Blaupause_fur_das_klimaneutrale_Wohnen https://www.duh.de/fileadmin/user_upload/download/Pressemitteilungen/Energieeffizienz/210715_Blaupause_klimaneutrales_Wohnen_final.pdf.
- 13) Vgl. BMWi „Neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2021/09/14-neue-bundesforderung-fur-effiziente-gebäude.html>.
- 14) Vgl. Offenlegungsverordnung 2019/2088, abrufbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=DE>.
- 15) Vgl. <https://www.europarl.europa.eu/at-your-service/files/be-heard/eurobarometer/2021/future-of-europe-2021/de-key-findings.pdf>.