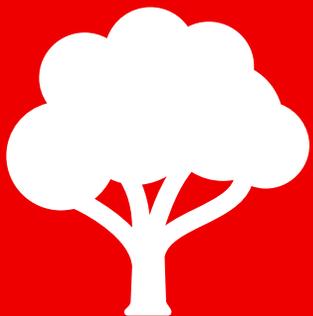


# Einfluss von ESG-Regulierung auf das Bauen und Sanieren

16. EffizienzTagung klimaneutral Bauen+Modernisieren

Hannover 08.11.2024 – Christian Reuter

 Sparkasse  
Hannover





# 1

## Bedeutung Nachhaltigkeit Sparkasse Hannover



Einfluss von ESG-Regulierung auf das Bauen und Sanieren

# Transparenz in Nachhaltigkeit

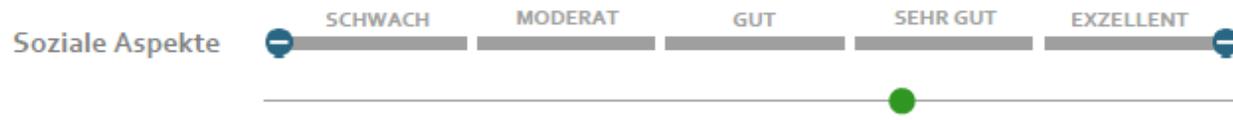
Sparkasse Hannover erhält Note „gut“ im Nachhaltigkeitsrating der imug-Ratingagentur

## Ecological



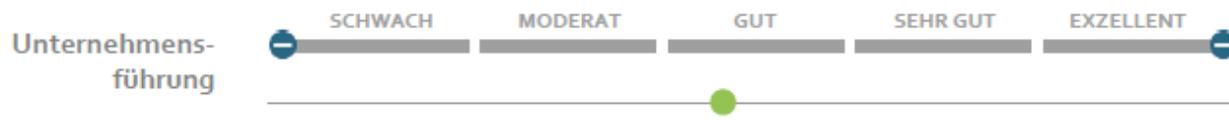
83  
PUNKTE  
GEWICHTUNG  
10 %

## Social



75  
PUNKTE  
GEWICHTUNG  
30 %

## Governance



54  
PUNKTE  
GEWICHTUNG  
60 %

=

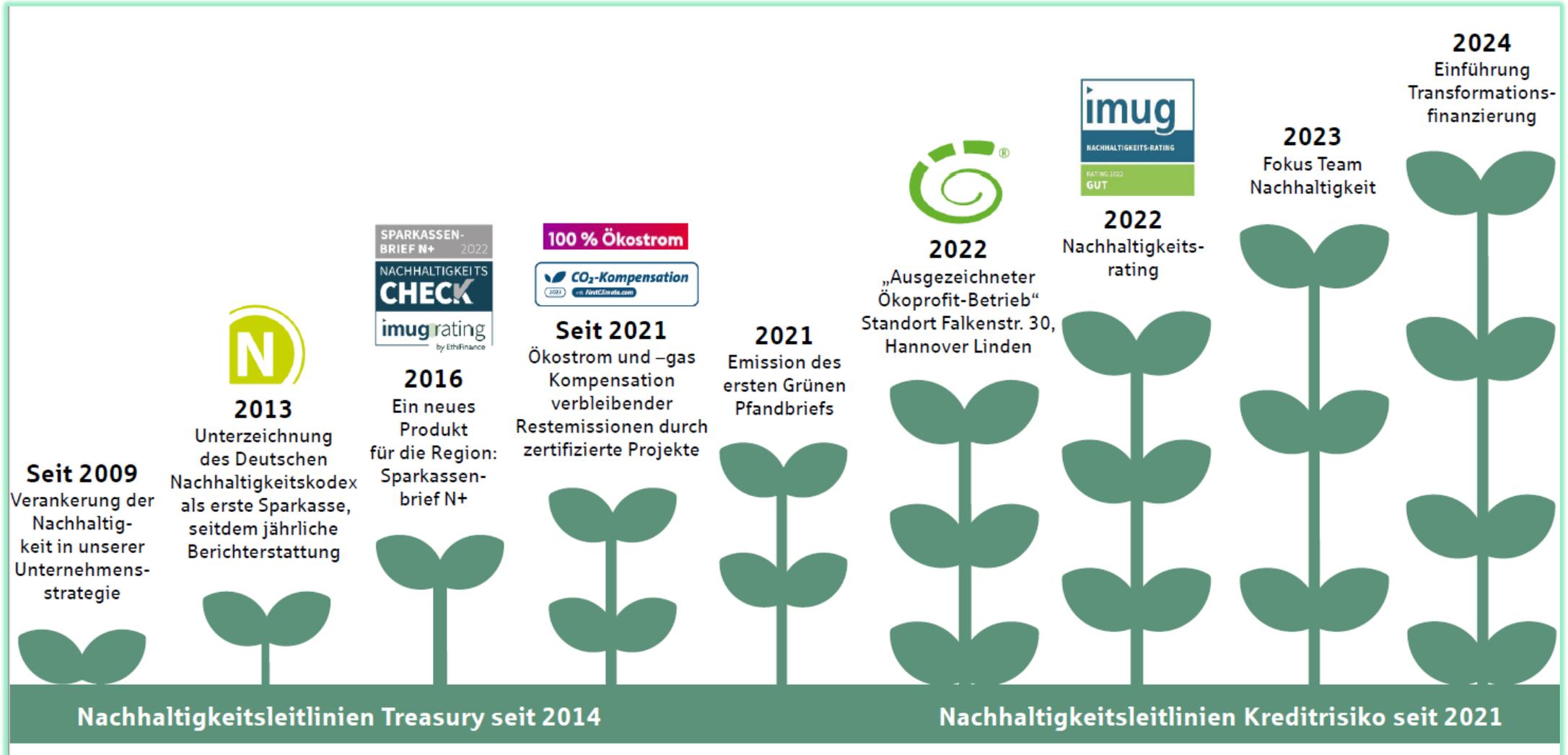


Im Vergleich mit anderen Banken und Sparkassen gilt die Sparkasse Hannover damit unter dem Aspekt Nachhaltigkeit als: „fortgeschritten“!



# Nachhaltigkeit in der Sparkasse Hannover

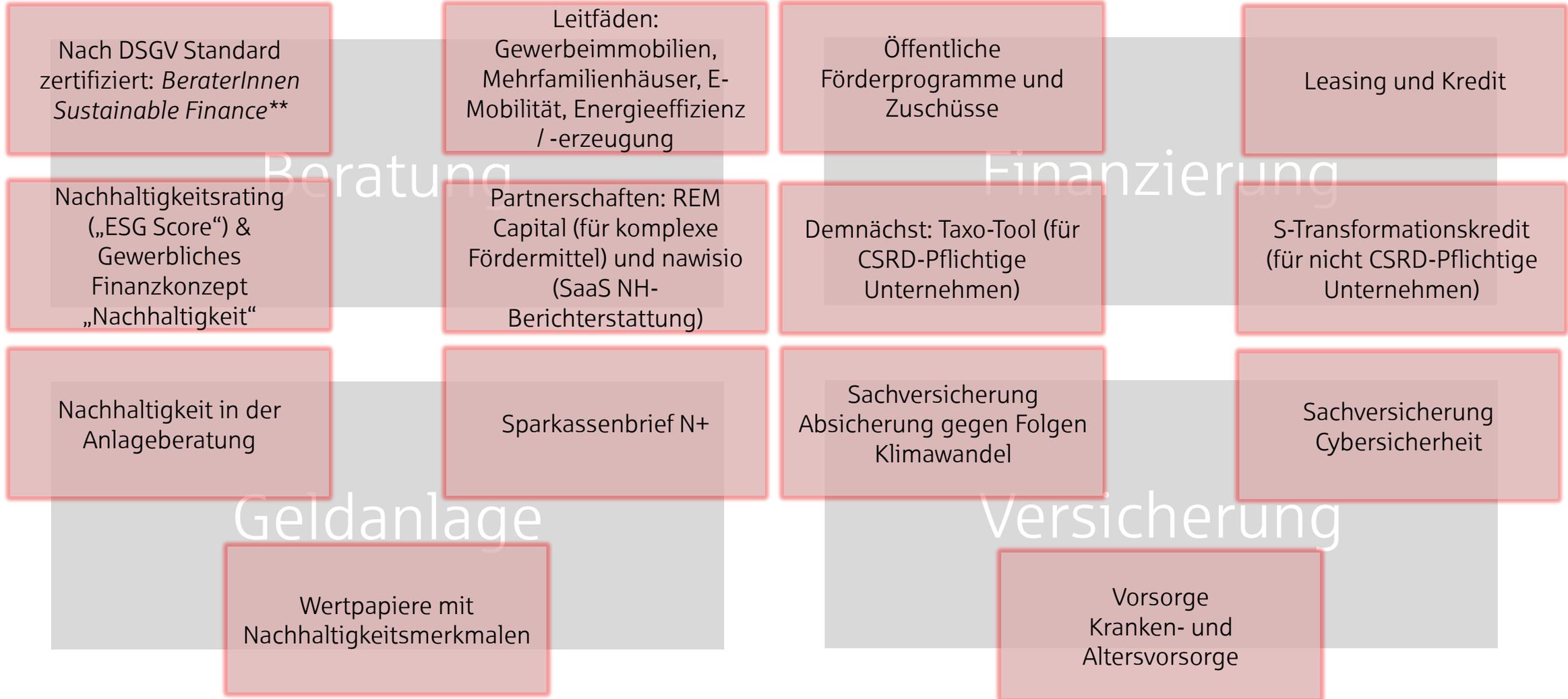
## Meilensteine





# Nachhaltigkeit\* im gewerblichen Geschäft

Beratung / Finanzierung / Geldanlage / Vorsorge & Versicherung



\* Umfassend ESG

\*\*Stand 08/2024 etwa 1/3 unserer BeraterInnen, bis Jahresende 2024 erhöhen wir den Stand auf 2/3 und in Q1/2025 haben wir die Qualifikation abgeschlossen

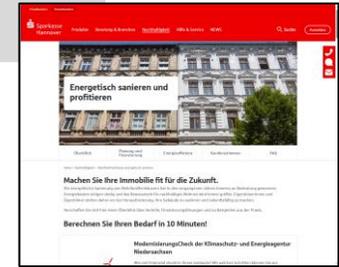
# Weiterführende Links: NH-Position & Leitfäden

Klicken Sie einfach auf nachstehende Begriffe für mehr Informationen und Leitfäden

Unsere Nachhaltigkeits-Homepage



Energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern



Nachhaltige Transformation



Energetische Sanierung von Gewerbeimmobilien



# 2

Einstieg: wesentliche Elemente von Regulierung

# Nachhaltigkeit: Wesentliche Abkommen und Gesetze

Kurzer Überblick

## 17 SDG

Politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen, die der Sicherung einer Nachhaltigen Entwicklung dienen soll

## European Green Deal

Konzept mit dem Ziel bis 2050 in der EU die Netto-Emissionen von Treibhausgasen auf null zu reduzieren

## Pariser Klimaabkommen

Ziel, die globale Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen und die Länder zur Reduzierung ihrer Treibhausgasemissionen verpflichten

## EU-Taxonomie

EU-Umweltziele:  
1) Migration  
2) Adaption  
3) Gewässerschutz  
4) Kreislaufwirtschaft  
5) Umweltverschmutzung  
6) Ökosystem

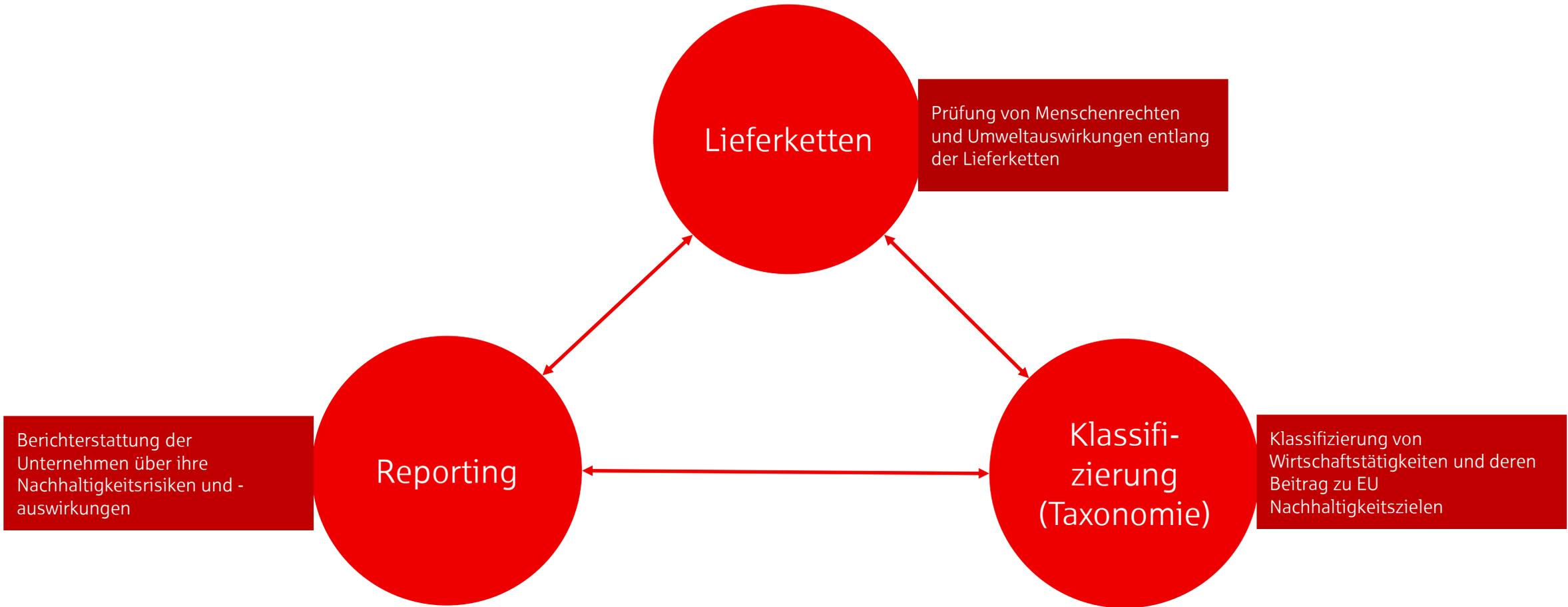
## CSRD (ESG Berichte)

Mit der Richtlinie hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen, verpflichtet die Europäische Kommission Unternehmen zur Veröffentlichung und externen Prüfung von Informationen zur Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit.

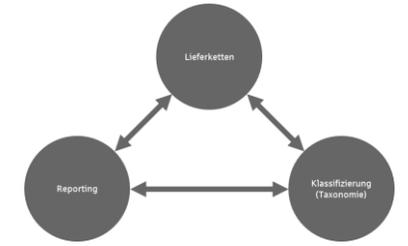
## Nationale Vorgaben

Grundgesetz (Artikel 20a GG)  
&  
Klimaschutzgesetz

# Kernelemente Regulierung



# Zusammenspiel / Gemeinsamkeiten von Regulierung



## Unterstützung bei der Lenkung der Kapitalströme zu nachhaltigen Investitionen

- Schaffung von Transparenz für Entscheidungsträger / Kunden / Kapitalgeber und weitere Stakeholder
- „Schlupflöcher“ schließen

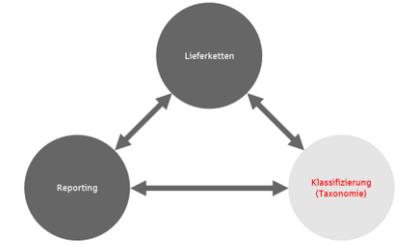
## Datengetrieben

- hoher Bedarf an (tw. nicht vorhandenen / hist. nicht erforderlichen/erhobenen) Daten
- Positiv: vorhandene Schnittmengen (z.B. CO2-Ausstoß) & Erweiterung Unternehmenskennzahlen & Steuerungsgrößen
- Herausforderung: Enge Zeiträume der (Erst-)Erhebung

## Erfüllung nur interdisziplinär und strukturiert möglich

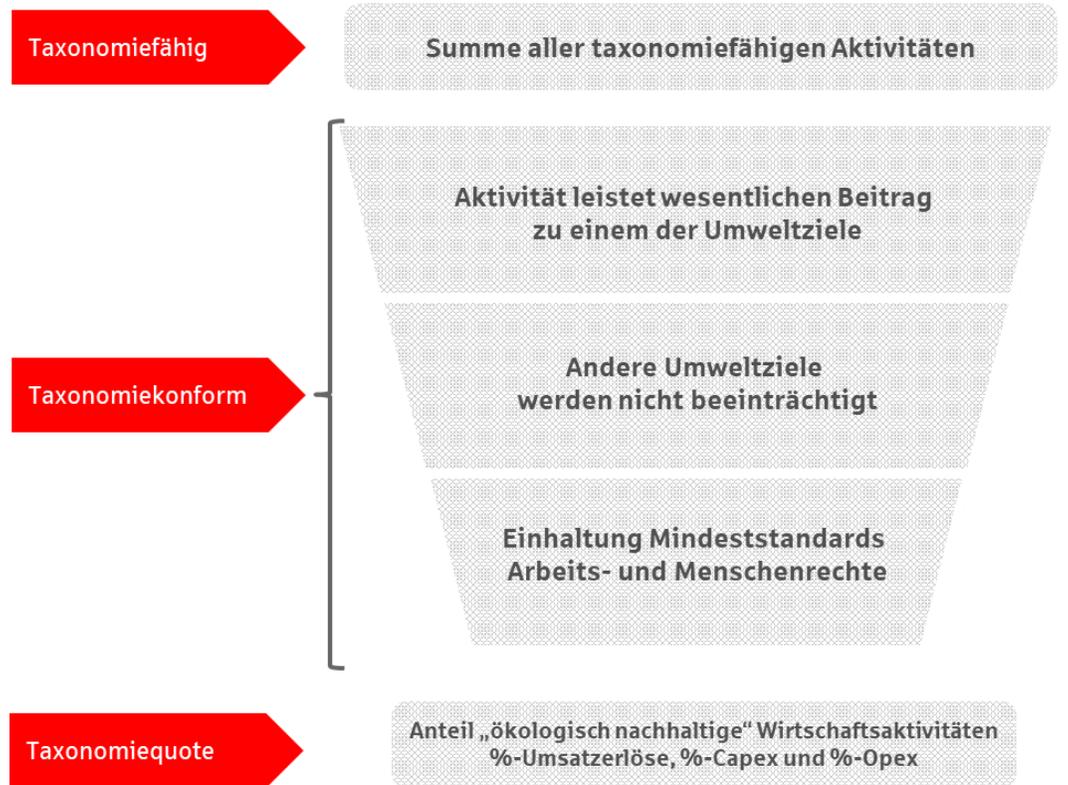
- Zusammenspiel (nahezu) aller Unternehmensbereiche erforderlich
- Erfordert neue Fähigkeiten / Ressourcen und Strukturen

# Taxonomie



## 6 Umweltziele:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser Meeresressourcen,
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft,
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung,
6. Schutz & Wiederherstellung Biodiversität / Ökosysteme



# Technische Kriterien der EU-Taxonomie

Konkrete und detaillierte Anforderungen an das Nachhaltigkeitsniveau

## Beispiel: Baugewerbe und Immobilien – Neubau > 5.000 m<sup>2</sup>



Kriterien für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz

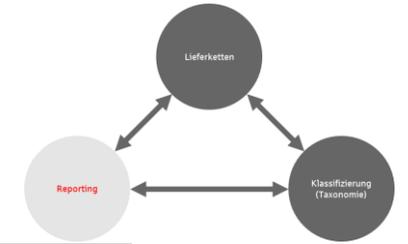
- Primärenergiebedarf muss mindestens 10% unterhalb der für Netto-Null-Gebäude definierten Grenze liegen. Zertifizierung durch ein Energy Performance Certificate (EPC) notwendig.
- Luftdichtigkeit und thermische Integrität werden entweder während des Baus durch strenge Qualitätskontrollen oder nach Ende der Bauarbeiten überprüft. Abweichungen von den vor Baubeginn kommunizierten Werten werden Investoren und Kunden offengelegt.
- Für jede Lebenszyklusphase wurde das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (Global Warm Potential, GWP) berechnet und offengelegt



„Do no significant harm“-Kriterien:  
(Auszug)

- *Anpassung an den Klimawandel*: Durchführung einer aussagekräftigen Auswertung zu Anfälligkeit für Klimarisiken
- *Wasser*: Wasserfluss an Handwaschbecken max. 6 l / min
- *Kreislaufwirtschaft*: Mindestens 70% des anfallenden ungefährlichen Bau- und Abrissabfalls wird zur Wiederverwendung aufbereitet
- *Vermeidung von Umweltverschmutzung*: Materialien und Gebäudekomponenten, mit denen Bewohner in Kontakt kommen, emittieren weniger als 0,06 mg Formaldehyd pro m<sup>3</sup>
- *Biodiversität*: Neue Gebäude werden nicht auf Grund gebaut, der regulatorisch als Wald eingestuft wird

# Berichterstattung zu Nachhaltigkeit



|            |           |  |                         |
|------------|-----------|--|-------------------------|
| Pflicht    | Seit 2017 | EU: NFRD – Non-Financial Reporting Directive „Was“ soll berichtet werden<br>D: CSR-RUG – CSR-Richtlinie Umsetzungsgesetz<br>„Wie“ soll berichtet werden  |                         |
|            |           | „Wer“ soll berichten: Unternehmen, Versicherungen, Kreditinstitute<br>>500 Mitarbeitende UND >€40 Mio Umsatz ODER > €20 Mio. BS  | EU: 12.000<br>D: 550    |
| Freiwillig | Seit 2024 | EU: CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive (löst NFRD ab)<br>„Was“ soll berichtet werden.<br>EU: ESRS – European Sustainability Reporting Standards (ersetzt für D die CSR-RUG)<br>„Wie“ soll berichtet werden  |                         |
|            |           | „Wer“ soll berichten: Unternehmen<br>2025 für 2024: 2 von 3 Kriterien: >250 Mitarbeitende, >€25 Mio. BS, >€50 Mio. Umsatz UND Kapitalmarktorientierung UND > 500 MA im Jahresdurchschnitt<br>2026 für 2025: 2 von 3 Kriterien: >250 Mitarbeitende, > €25 Mio. BS, >€50 Mio. Umsatz<br>2027 für 2026: börsennotierte KMU + KI/Vers.<br>2029 für 2028 Niederlassungen nicht-EU Unternehmen | EU: 50.000<br>D: 15.000 |
|            |           | Berichterstattung zur Nachhaltigkeit nach verschiedenen Standards  | D<br>>1.100             |

# Der Finanzsektor im Zentrum der Regulierung



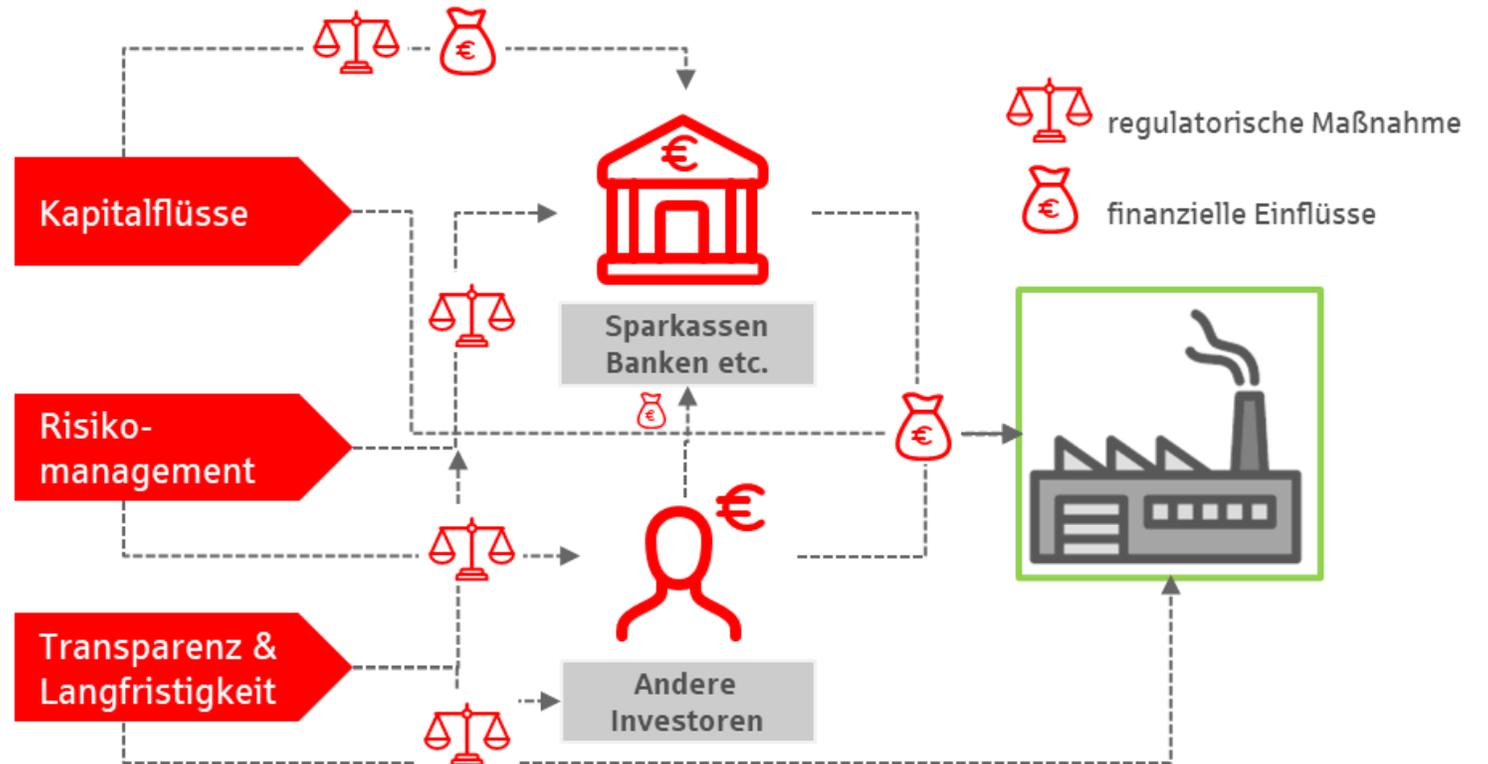
European Green Deal  
Klimaneutraler  
Kontinent bis 2050  
(Deutschland: 2045)

3 Ziele

- Neuausrichtung Kapitalflüsse hin zu nachhaltiger Wirtschaft
- Bewältigung finanzieller Risiken
- Förderung von Transparenz und Langfristigkeit

Allein zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität in Deutschland bis 2045 sind rd. EUR 6 Bio. (bis 2030: EUR 1,1 Bio.) Investitionen erforderlich.

Durch Unternehmens- und Bankenregulatorik sowie Fördermittel und Zuschüsse lenkt die Politik die Kapitalströme zu Investitionen in Nachhaltigkeit.



# Zusammenfassung

Auf den ersten Blick bedeutet die Integration von Nachhaltigkeit und die Berichterstattung dazu Mehraufwand z.B. durch das Sammeln neuer Datenpunkte.

Bei weiterem Vertiefen ergeben sich allerdings aus der Nutzung der neuen Datenpunkte auch vielfältige Chancen um im Wettbewerb eine positive Abgrenzung herzustellen, neue KundInnen zu gewinnen und das eigene Geschäftsmodell zu stärken.

# Nachhaltigkeit...

- fordert Quantifizierbarkeit und Qualifizierbarkeit sowie Kontrolle und Berichterstattung – EU-Taxonomie, CSRD, LkSG, Rating...
- wird Bestandteil *aller* Geschäftsbeziehungen („New Normal“)
- ist gesetzliche Pflicht und zudem Frage geschäftlicher Beziehungen / Abhängigkeiten (Unternehmerische Vorsicht: mindestens Inventur der Abhängigkeiten)
- bietet -rechtzeitig integriert- neue Möglichkeiten positiver Wettbewerbsabgrenzung und ökonomische Vorteile
- beeinflusst Geschäftsmodelle, Assets und deren Finanzierung (EK/FK, direkt/indirekt, Preis/ Verfügbarkeit/ Besicherung, Bewertung, Berichterstattung ...)
- managen fordert neue Strukturen, Skills und einen interdisziplinären Ansatz

# 3

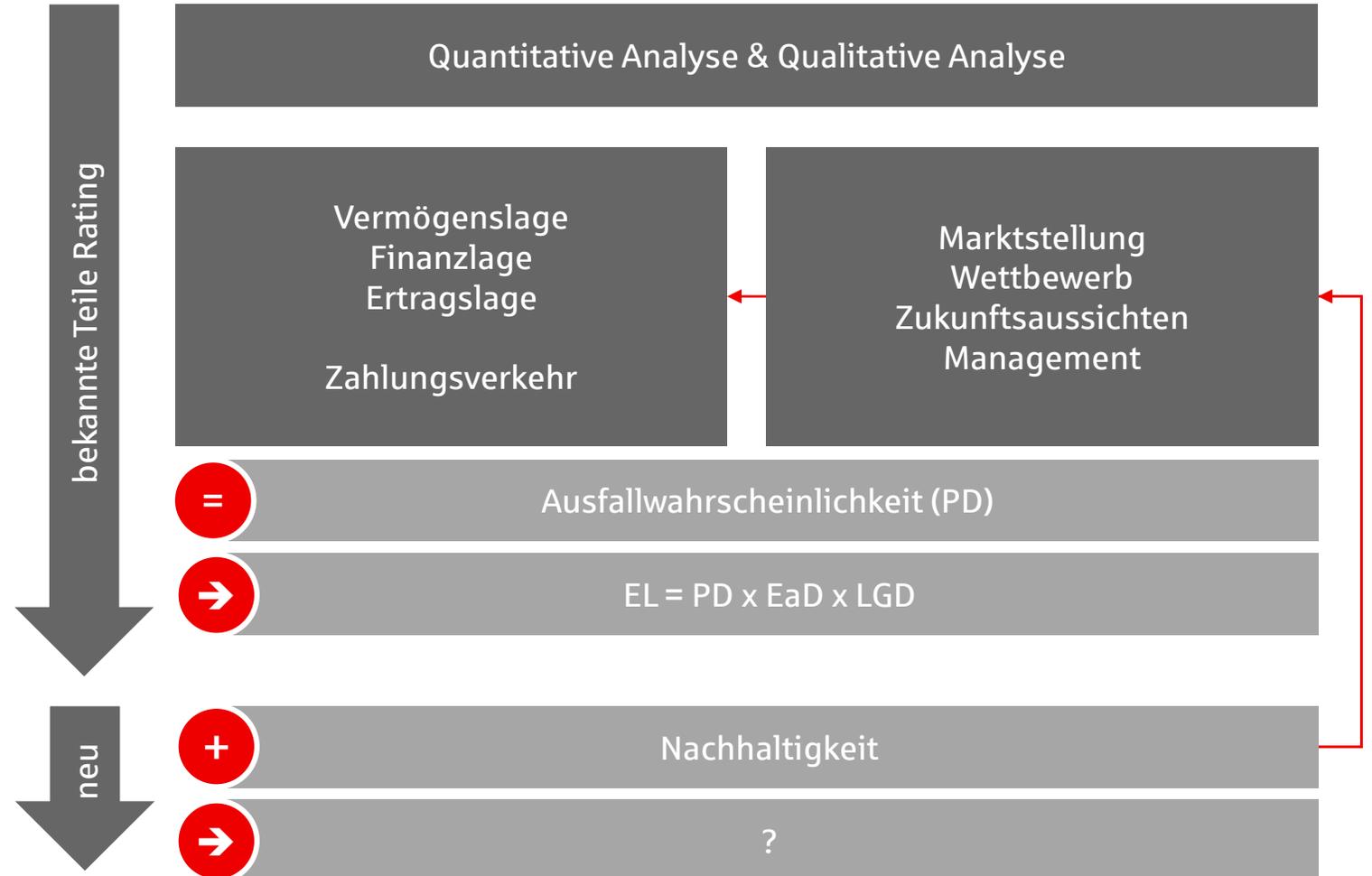
## Einfluss von ESG-Regulierung auf Finanzierungsentscheidungen

# Nachhaltigkeitsrating

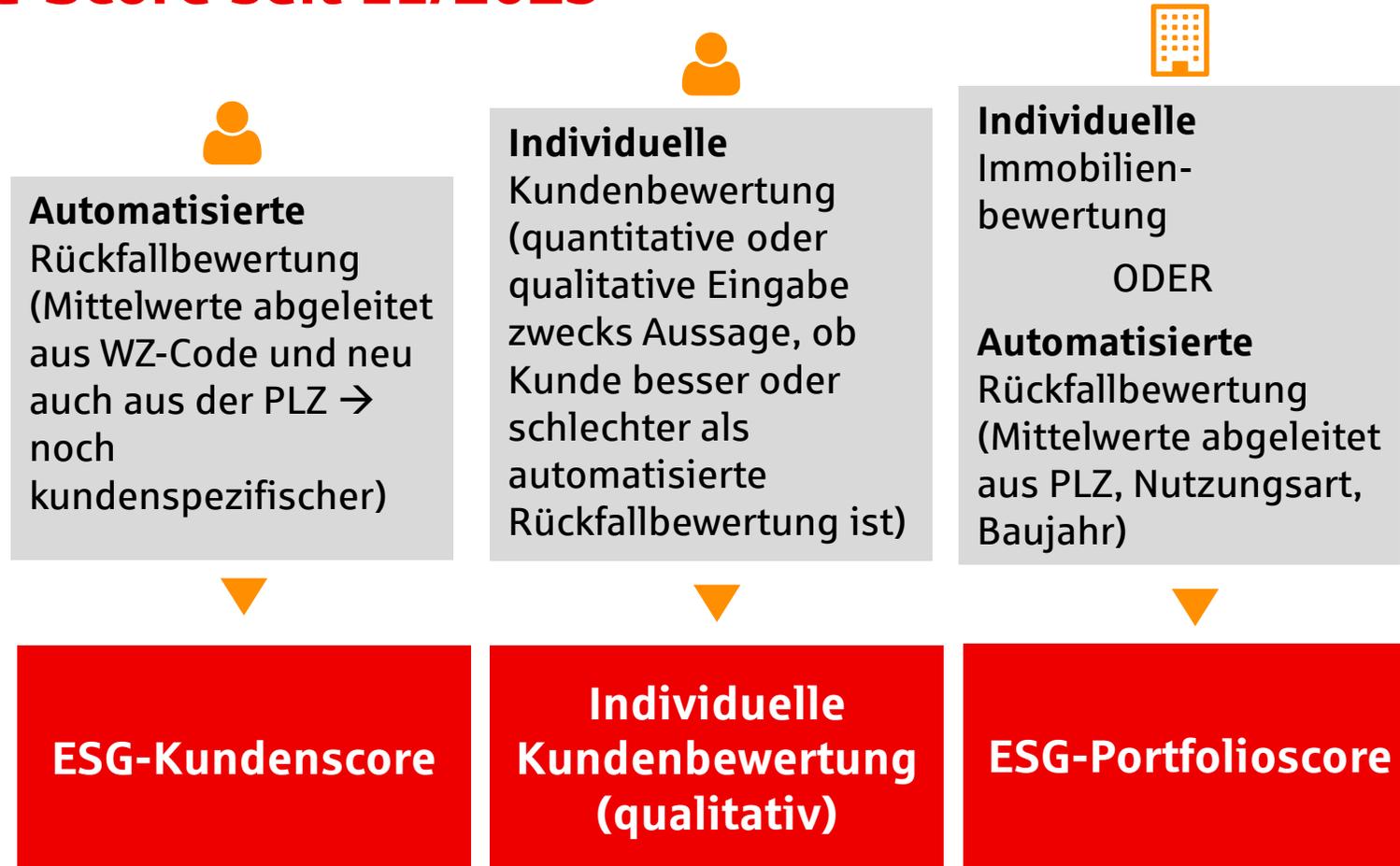
## Zusammenspiel mit bisherigen Rating-Elementen

World Economic Forum 01/2023 „The Global Risk Report“:  
6 der 10 wesentlichen, globalen Risiken sind Umweltrisiken auf Sicht von 10 Jahren.

IHK Stuttgart:  
„Mit dem Rating wird die Kreditwürdigkeit eines Unternehmens eingeschätzt, Ziel ist es, möglichst genau die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kreditnehmers innerhalb eines Jahres zu bestimmen. Das Rating hat unmittelbare Auswirkung auf die Kreditentscheidung der Bank und die Kreditkonditionen“



# Der S-ESG-Score seit 11/2023



Das Hochwasser als akutes physisches Risiko auf Kundenebene wird durch Einbeziehung der Postleitzahl noch **kundenspezifischer** und dennoch vollständig **automatisiert** bewertet

# ESG-Kriterien

Angepasste Kriterien in 11/2023  
 Unternehmen: für „alle“  
 Wirtschaftszweige und Postleitzahlen  
 liegt ESG Score auf Branchenebene vor.  
 Immobilien:  
 Für „alle“ finanzierten, inländischen  
 Immobilien liegt, basierend auf PLZ,  
 Baujahr und Nutzungsart ein  
 Standardrating vor. Mehrere Objekt  
 werden zunächst einzeln und dann  
 gewichtet zu einem Portfolioscore  
 zusammengefasst.

Für rd. 83% unserer KundInnen reicht  
 eine branchenbezogene Risikoeinstufung  
 UND / ABER  
 Inhaltlich vergleichbare Fragen  
 zunehmend Diskussionsteil innerhalb der  
 Lieferketten (insbes. bei  
 Großunternehmen) sowie mit weiteren  
 Stakeholder und aus regulatorischen  
 Anforderungen

| Ebene: Unternehmen      |   |
|-------------------------|---|
| E<br>Environment<br>60% | Treibhausgasemissionen  |
|                         | Wasserverbrauch   |
|                         | Menge gefährlichen Abfalls  |
|                         | Akute physische Risiken: Hochwasser                                   |
|                         | Chronische Physische Risiken: Verlust Biodiversität                   |
|                         | Wandlungsfähigkeit / Klimaneutralität                                 |
| S<br>Social<br>30%      | Geringfügig Beschäftigte / Sozialvers. Beschäftigte                   |
|                         | Aufwendungen für Leiharbeiter je Lohn- und Gehaltsempfänger           |
|                         | Gender Pay Gap  |
|                         | Soziale Standards / Verstöße gegen Menschenrechte entlang Lieferkette |
| G<br>Governance<br>10%  | Gesetzeskonforme Unternehmensführung, Unternehmensethik               |
|                         | Organisatorische Integration von Nachhaltigkeit                       |

| Ebene: Immobilie        |  |
|-------------------------|--|
| E<br>Environment<br>60% | Treibhausgasemissionen: CO2 äquivalente Emissionen des Objektes  |
|                         | Hochwasserrisiko des Objektes  |
| S<br>Social<br>30%      | Barrierefreiheit: Erreichbarkeit/Nutzung der Immobilie für Personen mit eingeschränkter persönlicher Mobilität |
|                         | Öffentliche Mobilität: Erreichbarkeit der Immobilie mit öffentlichen Verkehrsmitteln                           |
| G<br>Governance<br>10%  | Nicht relevant – findet auf Ebene des Unternehmens statt   |

# Beispiel für Individualisierung



| Dimension (Gewicht) | Indikator (Gewicht) | Score         | Wert                     | Wert Kunde bekannt? | Wert (Kunde) | Modifikator   |
|---------------------|---------------------|---------------|--------------------------|---------------------|--------------|---------------|
| E (60%)             | Indikator E1 (40%)  | 8             | 200 kg/T€                | Ja                  | 159 kg/T€    | besser*       |
|                     | Indikator E2 (10%)  | 6             | 40 m <sup>3</sup> /T€    | Nein                | –            | gleich        |
|                     | Indikator E3 (10%)  | 2             | 3 t/T€                   | Nein                | –            | gleich        |
|                     | Indikator E4 (15%)  | 10            | (qualitativer Indikator) | –                   | –            | viel besser   |
|                     | Indikator E5 (15%)  | 30            | (qualitativer Indikator) | –                   | –            | besser        |
|                     | Indikator E6 (10%)  | 30            | (qualitativer Indikator) | –                   | –            | gleich        |
| S (30%)             | Indikator S1 (20%)  | 66            | 20%                      | Ja                  | 2%           | viel besser*  |
|                     | Indikator S2 (20%)  | 16            | 300 €/MA                 | Ja                  | 0 €/MA       | viel besser*  |
|                     | Indikator S3 (30%)  | 77            | 10%                      | Ja                  | 3%           | viel besser*  |
|                     | Indikator S4 (30%)  | 10            | (qualitativer Indikator) | –                   | –            | gleich        |
| G (10%)             | Indikator G1 (60%)  | 10            | (qualitativer Indikator) | –                   | –            | schlechter    |
|                     | Indikator G2 (40%)  | 50            | (qualitativer Indikator) | –                   | –            | gleich        |
| <b>Ergebnis</b>     |                     | <b>23 (B)</b> |                          |                     |              | <b>besser</b> |

Illustrativ

$$Score = \sum_{i=1}^n G_i \cdot IndScore_i$$

$$Mod = \sum_{i=1}^n G_i \cdot ModInd_i$$

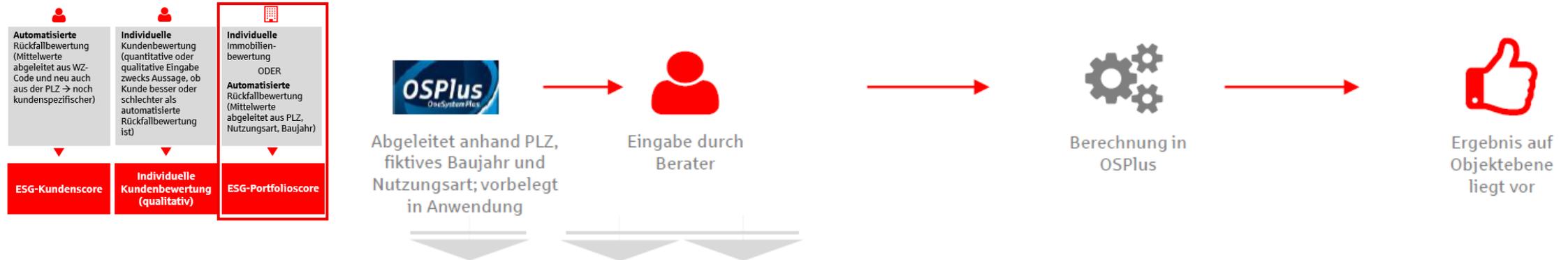
Ergebnis:

- **ESG-Kundenscore: 23 (B)**
- **Individuelle Kundenbewertung: „besser“**

Das Segment des Kunden weist geringe Nachhaltigkeitsrisiken auf. Für den Kunden wurde eine individuelle Bewertung durchgeführt. Im Vergleich zum Segment des Kunden ist das Nachhaltigkeitsrisiko als besser einzuschätzen.

\* Modifikator wird von der Anwendung ausgewiesen und ist nicht veränderbar.

# Beispiel für Individualisierung



| Dimension (Gewicht) | Indikator (Gewicht)                  | Rückfallwert                        | Wert Objekt bekannt? | Wert Objekt                  | Score |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------------|-------|
| E (60 %)            | O.E1: Treibhausgas-emissionen (60 %) | 30 kg/(m <sup>2</sup> *a)*          | Ja                   | 25 kg/(m <sup>2</sup> *a)    | 3     |
|                     | O.E2: Hochwasserrisiko (40 %)        | Hohes Risiko                        | Nein                 | -                            | 5     |
| S (40 %)            | O.S1: Barrierefreiheit (50 %)        | Mittlere Einschränkungen            | Ja                   | Sehr leichte Einschränkungen | 2     |
|                     | O.S2: Öffentliche Mobilität (50 %)   | 3,9 Haltestellen /km <sup>2</sup> * | Nein                 | -                            | 2     |

$$Score = \sum_{i=1}^n G_i \cdot IndScore_i$$

**Ergebnis:**  
 • **ESG-Objektscore: 3,08**

Das Objekt weist mittlere Nachhaltigkeitsrisiken auf.

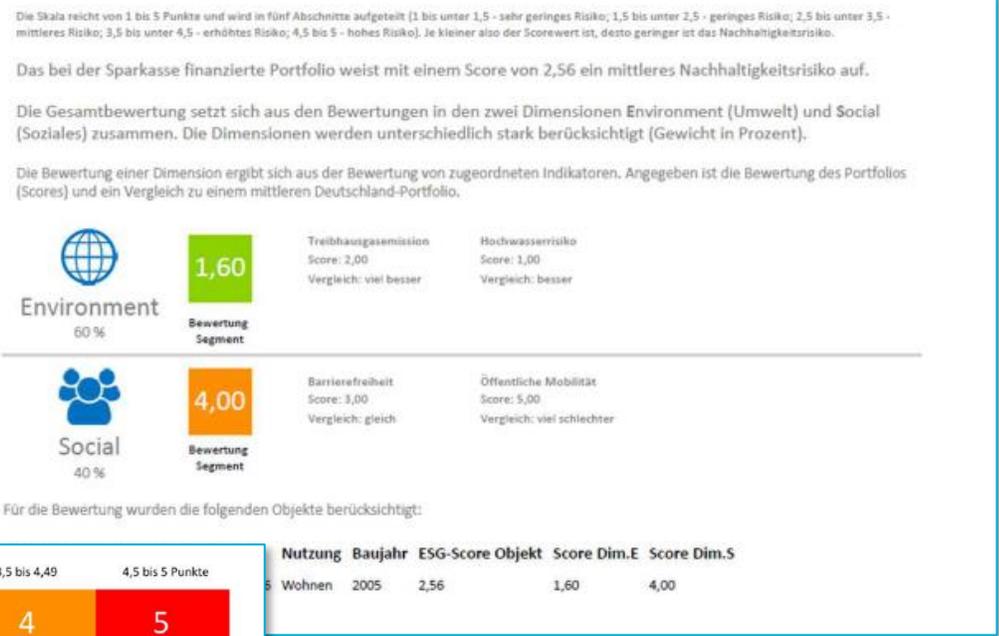
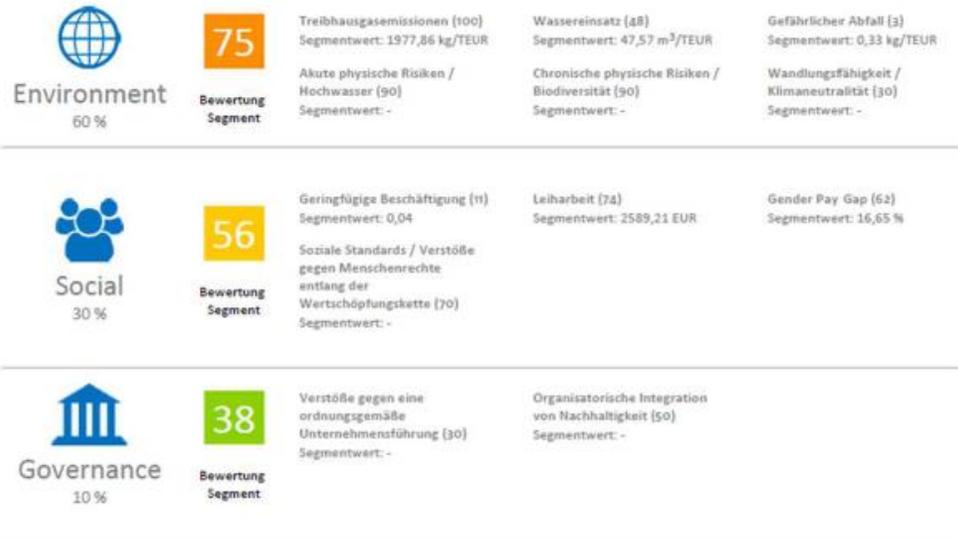


## ESG-Beispielreport

Ihr Segment weist mit einer Note D (Score 66) ein erhöhtes Nachhaltigkeitsrisiko auf.

Die Gesamtbewertung setzt sich aus den Bewertungen in den drei Dimensionen Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) zusammen. Die Dimensionen werden unterschiedlich stark berücksichtigt (Gewicht in Prozent).

Die Bewertung einer Dimension ergibt sich aus der Bewertung von zugeordneten Indikatoren. Angegeben ist die Segmentbewertung (Scores) auf einer Skala von 0-100.



# ESG-Risiken und ihre Wirkungen

## Fokus der Aufsicht



# 4

## Nachhaltigkeit in der Finanzierung

# Änderungen in der Finanzierung von Immobilien

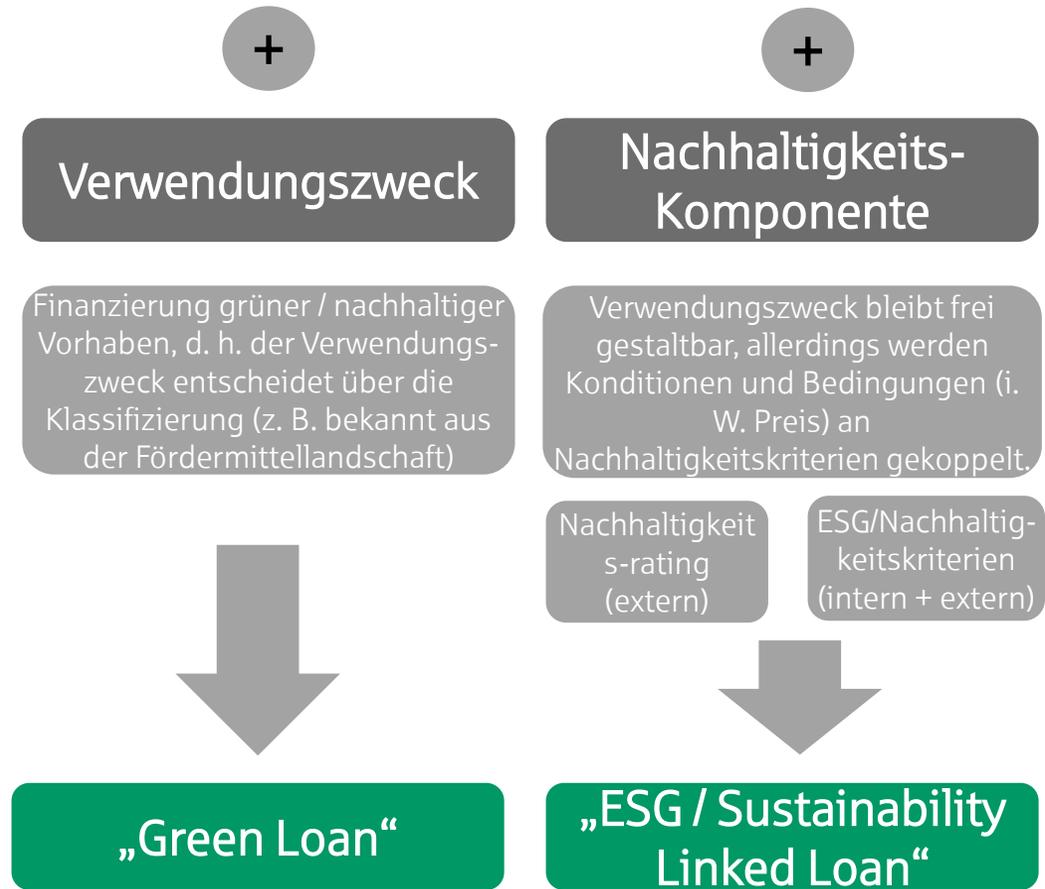
Eigentlich ändert sich nichts, dennoch ...

... Nachhaltigkeit wird in Investitions- und Finanzierungsentscheidungen aktiv einbezogen (werden) !

- Einfluß von Nachhaltigkeit auf die Wirtschaftlichkeit (Ertrag und Cash-Flow-Profil):
  - Erweiterung der betrachteten Assets: Hülle, Wärme- und Energieversorgung müssen künftig zusammen gedacht werden
  - CO<sub>2</sub>-Bepreisung (u.a. CO<sub>2</sub> Kostenaufteilungsgesetz)
  - Sanierungspflichten
  - Förderfähigkeit
- Einfluß auf die Bewertung von Objekten
  - Geänderte Wirtschaftlichkeit
  - Vermietbarkeit
  - Investitionsstau

# Nachhaltigkeit in der Finanzierung

**Klassische Finanzierung**  
(bilateraler Kredit, konsortialer Kredit, Schuldscheindarlehen ...)



Neben einer Klassifizierung nach Verwendungszweck etablieren sich zunehmend Finanzierungen die nach KPIs oder Nachhaltigkeitsratings als „nachhaltig“ klassifiziert werden

Noch nicht ganz klar ist, wie künftig die Bepreisung von Investitionen stattfinden wird: „Bonus“ für „grüne“ Investitionen oder „Malus“ für „braune“ Investitionen.

# Erfahrung

Aus eigener Erfahrung, aber auch aus den Erfahrungen unserer KundInnen wissen wir: Nachhaltigkeit in das Geschäftsmodell zu integrieren ist herausfordernd.

Schritt für Schritt und mit starken Partnern gelingt die Transformation und geht das Geschäftsmodell gestärkt in die Zukunft.

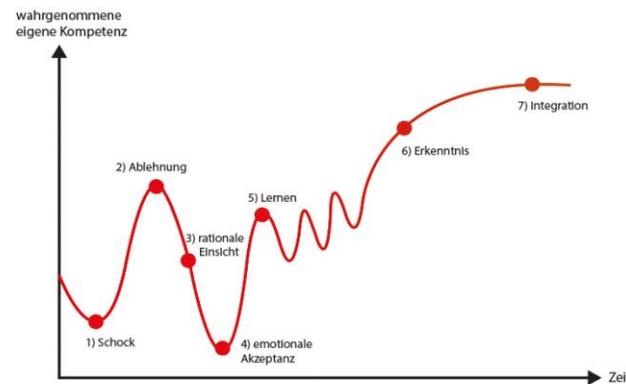
## Integration von „Nachhaltigkeit“ ist ein Veränderungsprozess

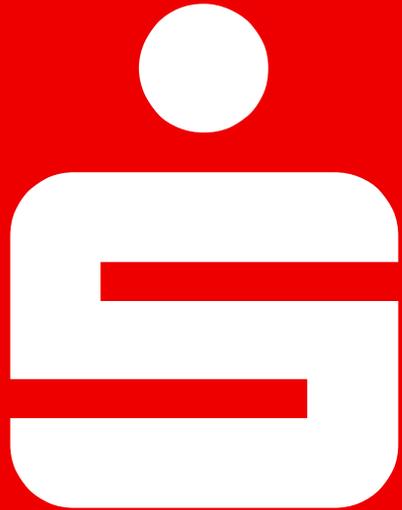
### „Helfer“

- Vernetzung
- Struktur und Daten
- Mitwirkung und Kommunikation

### „Störer“

- Abwarten und Verschieben
- Unsicherheit
- Knappe Ressourcen





# Danke.

Christian Reuter  
Bereichsdirektor  
Fachberatungen und Corporate Finance

Telefon: 0511 3000-3200  
[christian.reuter@sparkasse-hannover.de](mailto:christian.reuter@sparkasse-hannover.de)

[www.linkedin.com/in/christian-a-reuter](http://www.linkedin.com/in/christian-a-reuter)

[www.sparkasse-hannover.de](http://www.sparkasse-hannover.de)

# D

Disclaimer

# Wichtige Hinweise und Haftungsausschluss

Die vorstehenden Angaben in dieser Präsentation stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Auch ersetzt dieses Dokument keine Rechts- oder Steuerberatung.

Die Präsentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt - der Irrtum ist jedoch vorbehalten. Wir haften weder für Fehler oder für Irrtümer, noch für Schäden oder Verluste, welche Ihnen oder Dritten durch die Nutzung der Inhalte entstanden sind. Die Weitergabe oder Vervielfältigung dieses Dokumentes ohne Zustimmung der Sparkasse Hannover ist nicht gestattet.

Diese Präsentation ersetzt kein persönliches Beratungsgespräch. Umfassende Produkt- und Risikoinformationen erhalten Sie gerne von Ihrem Berater oder Ihrer Beraterin der Sparkasse Hannover. Auch ersetzt dieses Dokument keine Rechts- oder Steuerberatung.

Unsere Empfehlungen basieren u.a. auf öffentlichen Informationen, die wir als zuverlässig erachten, für die wir aber keine Gewähr übernehmen, genauso wie wir für Vollständigkeit und Genauigkeit nicht garantieren können.