

## Block 9

# **Finanzierung in der Wohnungswirtschaft, Förderung, Schulscheindarlehen, EU-Taxonomie, Zuschüsse**

WP/StB Lothar Klein, VNW

27.11.2025

# Agenda

1. **Einführung in das Thema**
2. **Formen der Finanzierung**
3. **Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft**
  - 3.1 **Klassische Darlehensfinanzierung durch Kreditinstitute und Banken**
  - 3.2 **Schuldscheindarlehen**
  - 3.3 **Bausparkassen**
  - 3.4 **Inhaberschuldverschreibung**
  - 3.5 **Spareinrichtung**

# Agenda

- 
- 4. Finanzierungsplanung**
    - 4.1 Finanzierungsgrundsätze**
    - 4.2 Darlehensmanagement**
    - 4.3 Sicherheitenmanagement**
    - 4.4 Beleihungswertermittlung**
    - 4.5 Kreditgeberkommunikation**
  - 5. Strategieüberlegungen zur Kostenmiete in der Niedrigzinsphase**
  - 6. Förderung und Zuschüsse**
  - 7. EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung**

# 1. Einführung in das Thema

# Einführung in das Thema



# Einführung in das Thema

## Finanzierung:

- Definition: „Alle Maßnahmen zur Kapitalbeschaffung bzw. Beschaffung finanzieller Mittel, die für den Beginn und die Durchführung des Betriebsprozesses Investition notwendig sind.“
- Kapital und finanzielle Mittel nicht immer deckungsgleich
- Auch eine Sacheinlage (z.B. ein Grundstück) ist ein Vorgang der Unternehmensfinanzierung
- Ersparte Auszahlung für Ankauf eines Grundstückes
- Kapitalbeschaffung ist in der Regel untrennbar verbunden mit Kapitalverwendung (Bilanz)

# Einführung in das Thema

- Bilanz als finanzwirtschaftliches Abbild eines Unternehmens

**Aktiva** Mittelverwendung

Mittelherkunft **Passiva**

Anlagevermögen/  
Investitionsbereich

Eigenkapital

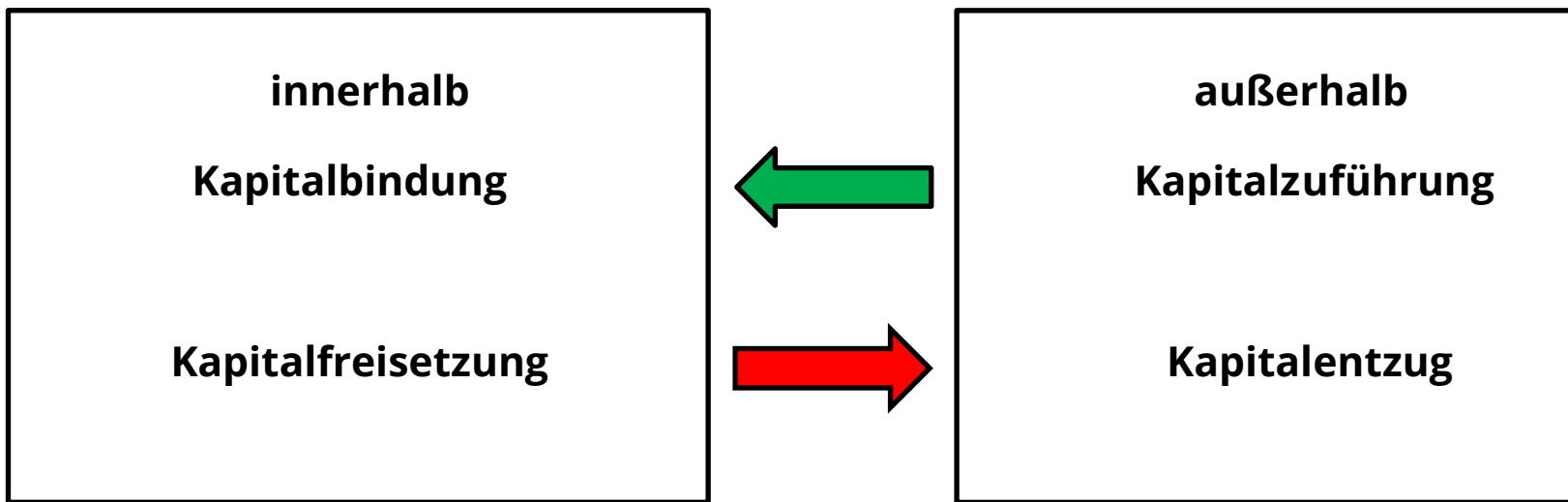
Umlaufvermögen/  
Zahlungsbereich

Fremdkapital

**Passiva: „Die unterschätzte (vernachlässigte)  
Seite der Bilanz“**

# Einführung in das Thema

- Finanzwirtschaftlicher Prozess



- Abstimmung des innerbetrieblichen Güter- und Finanzprozesses ist Aufgabe des Finanzmanagements

# Einführung in das Thema

## Finanzierungsstrategie als Teil der Unternehmensstrategie

Das Thema Finanzierung rückt meist erst dann in den Fokus, wenn ein konkreter Anlass vorliegt

Konkrete Anlässe sind zum Beispiel die Prolongation/Neuaufnahme, Ankäufe oder Modernisierungsmaßnahmen sowie Krisensituationen

Die Thematik Finanzierung sollte aber antizipativ behandelt werden und ist stets ein Teil der Unternehmensstrategie

# Einführung in das Thema

## Fragestellungen:

Ist das Kreditgeberportfolio genügend diversifiziert?

Welche Zinsbindungsenden bestehen?

Werden die Beleihungsreserven optimal genutzt?

Gibt es andere bzw. neue Finanzierungswege, um bessere Konditionen zu erhalten?

# Einführung in das Thema

## Fragestellungen im Rahmen der „Grünen Finanzierung“:

Welche Zinsbindungsfristen bestehen? Laufen Zinsbindungsfristen aktuell aus? Sind Zinserhöhungen im Rahmen der „Grünen Finanzierung“ zu erwarten?

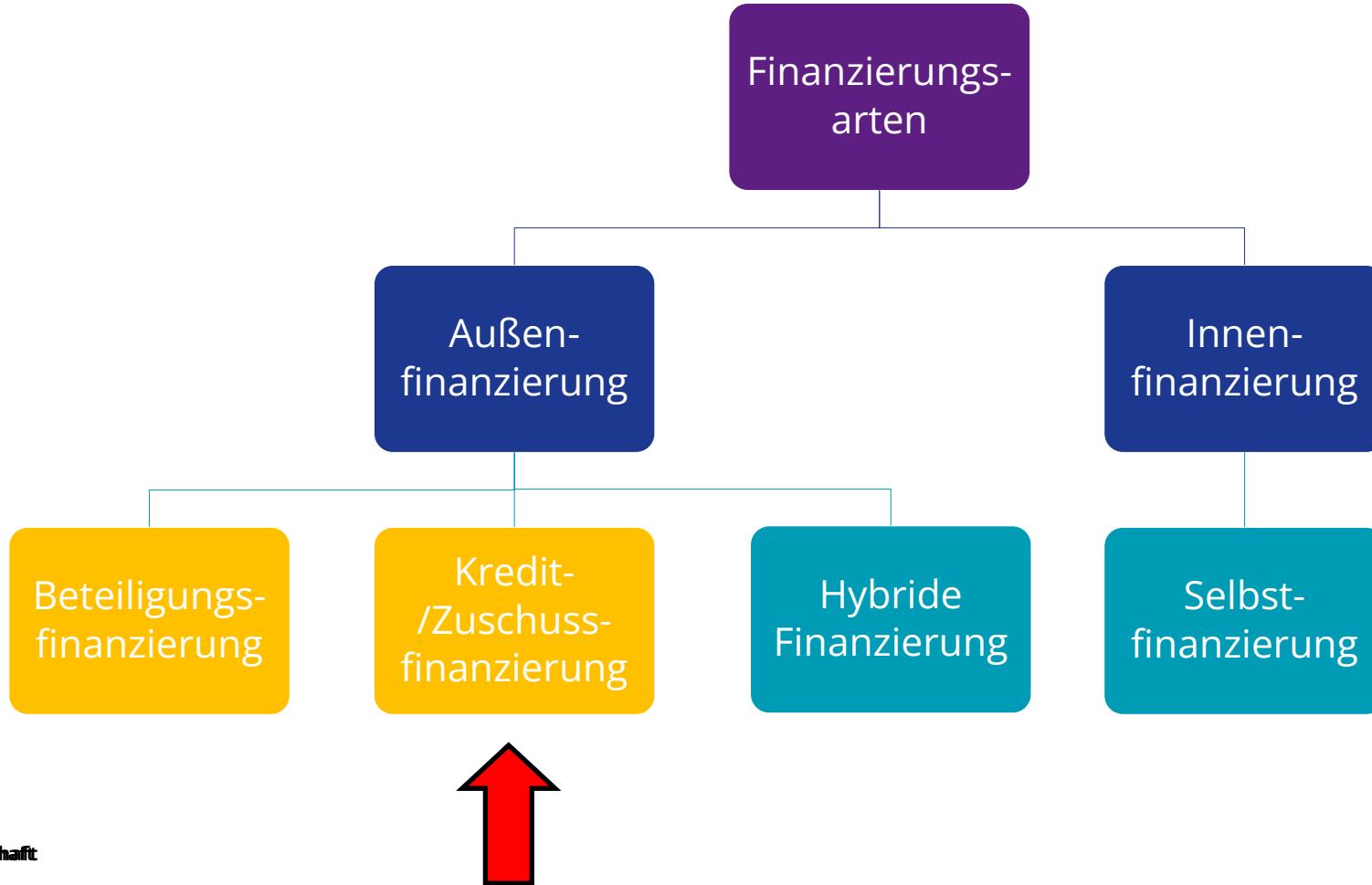
Werden die Beleihungsreserven optimal genutzt? Ergeben sich durch den „Green Deal“ der EU Probleme bei den Beleihungsgrenzen für einzelne Immobilien?

Gibt es andere Möglichkeiten der Finanzierung mit besseren Konditionen? Welche Möglichkeiten bestehen für die Finanzierung durch Zuschüsse?

## 2. Formen der Finan- zierung

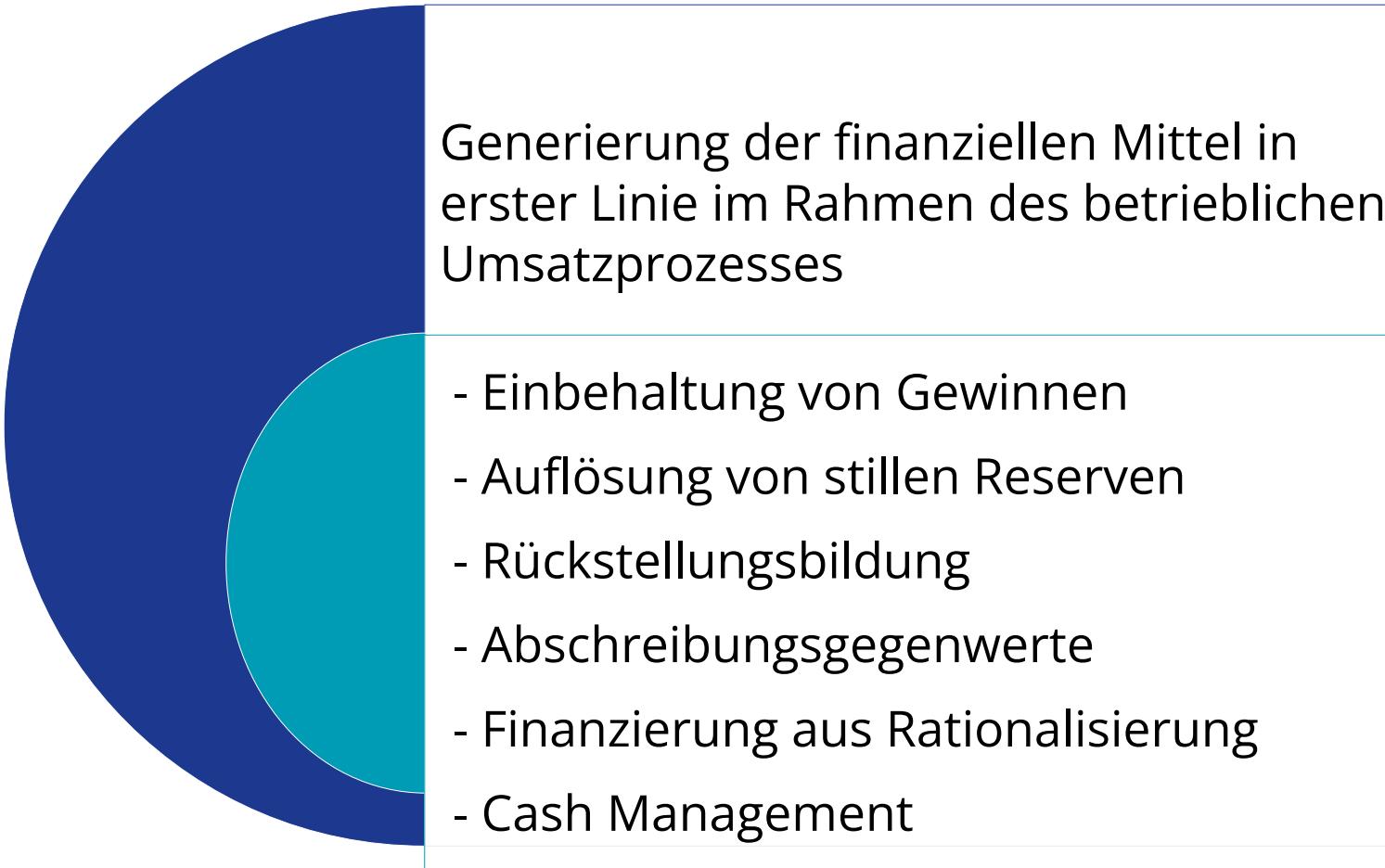
# Formen der Finanzierung

## Übersicht der Finanzierungsformen:



# Formen der Finanzierung

## Mittelherkunft: Innenfinanzierung



# Formen der Finanzierung

## Mittelherkunft: Außenfinanzierung

Bezug der Mittel in der Regel über Banken/Finanzmärkte sowie Förderbanken

Kreditfinanzierung, Zuschussfinanzierung und Beteiligungsfinanzierung

Finanzierung durch Eigentümer (Beteiligungsfinanzierung)

Finanzierung durch Gläubiger (u.a. Kredit-/Zuschussfinanzierung)

# Formen der Finanzierung

## Merkmale der Fremdfinanzierung

In der Regel keine Mitsprache-, Kontroll- und Entscheidungsbefugnisse

keine Gewinnbeteiligung des Kreditgebers

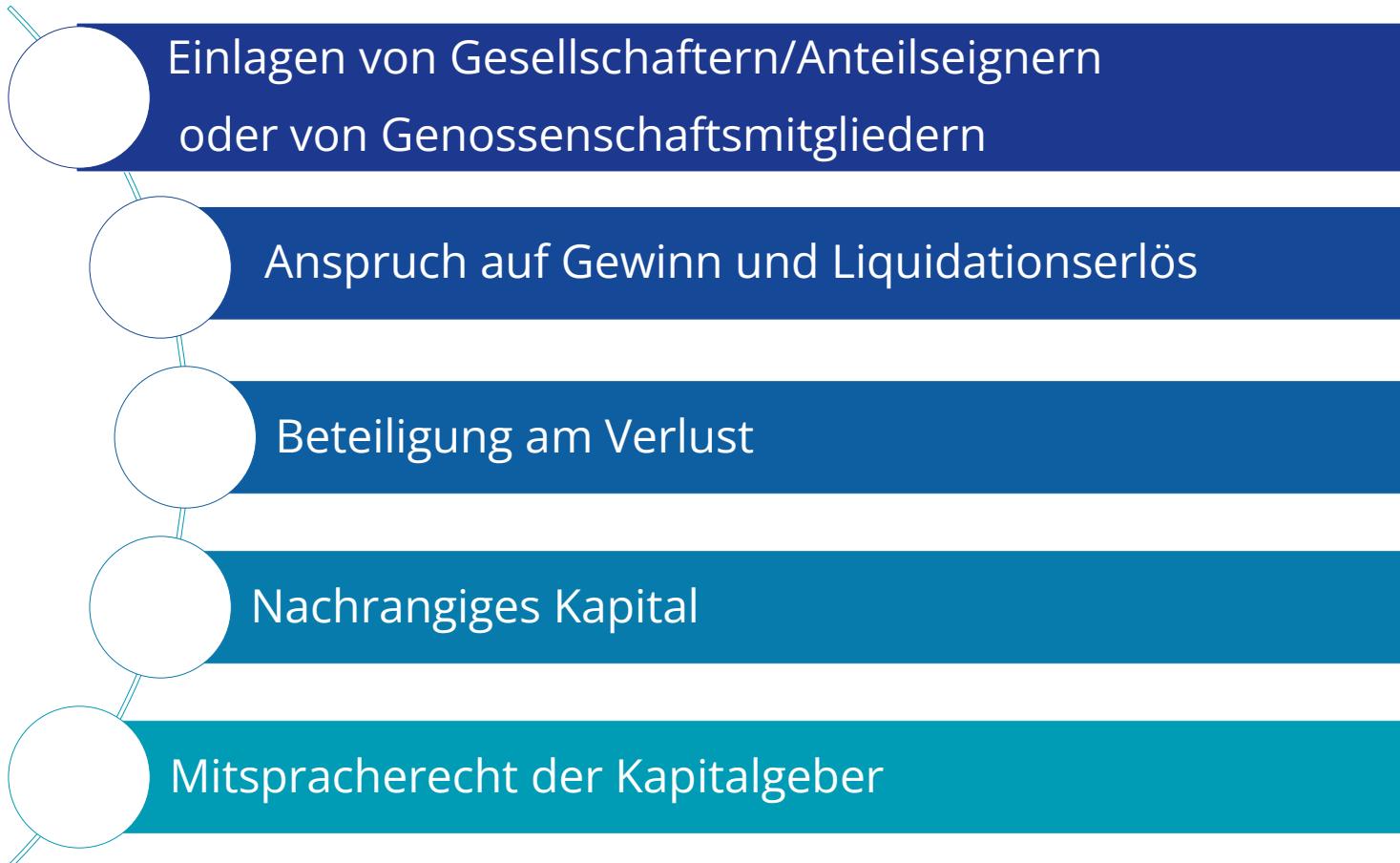
Keine Beteiligung an den stillen Reserven

Kreditgeber hat Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung

Mittel bis auf Zuschüsse sind zeitlich befristet

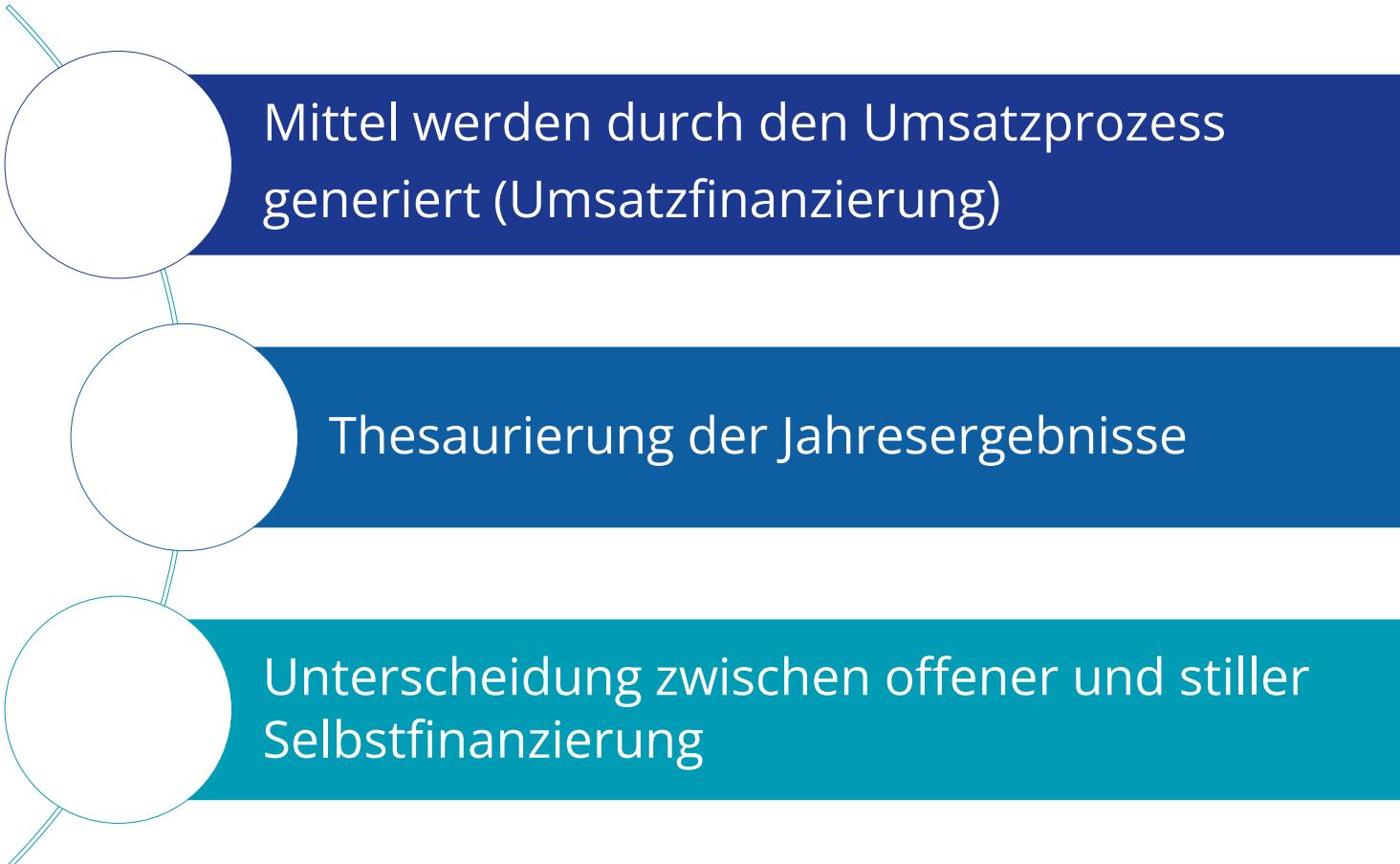
# Formen der Finanzierung

## Merkmale der Eigenfinanzierung



# Formen der Finanzierung

## Selbstfinanzierung



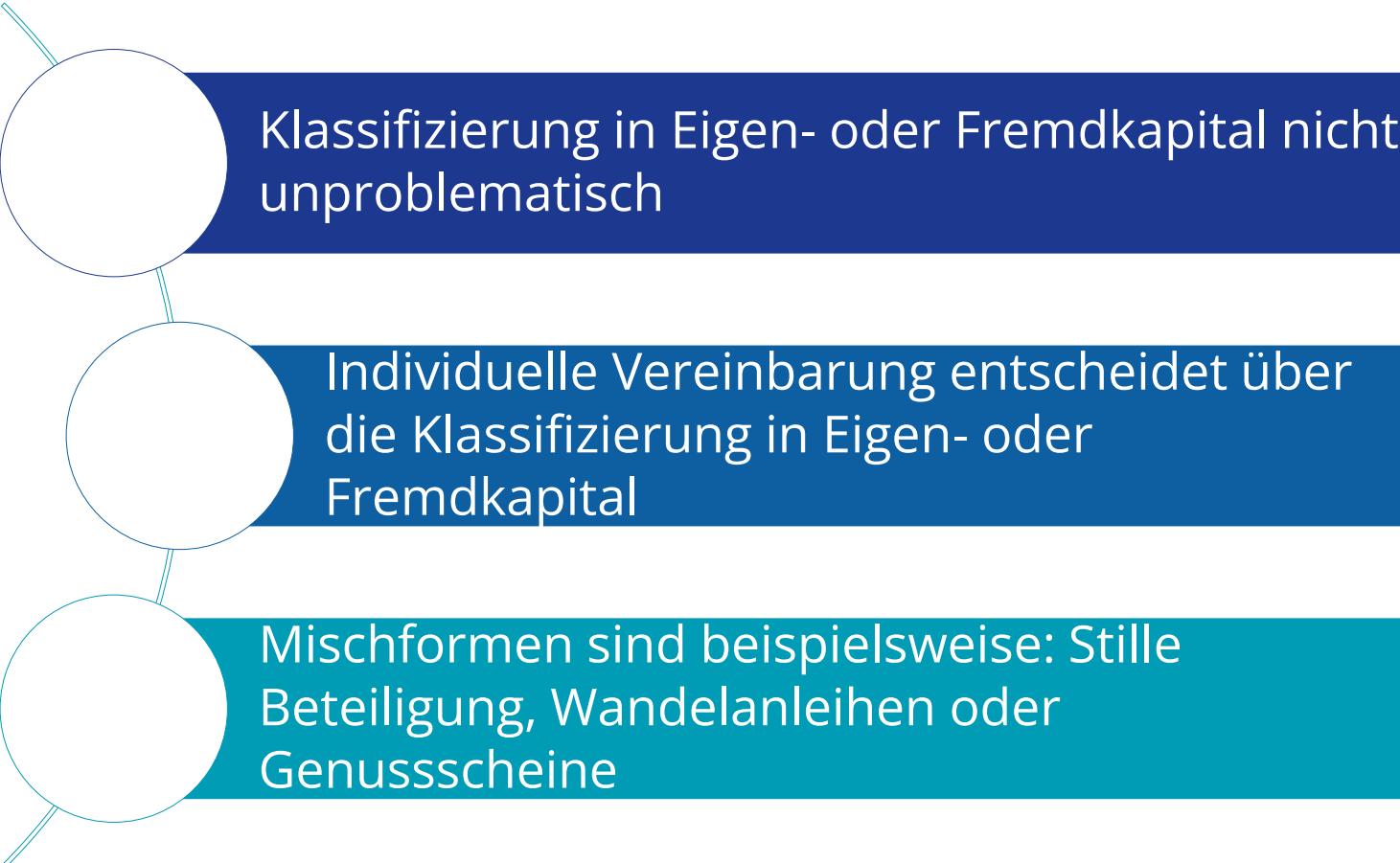
# Formen der Finanzierung

## Unterscheidung EK und FK

	Eigenkapital	Fremdkapital
Erfolgsanspruch	Restbetragsanspruch	Festbetragsanspruch
Haftung im Verlustfall	Primär	Sekundär
Rückzahlung	Unplanmäßig	Planmäßig
Entscheidungsbefugnis	Vorhanden	Nicht vorhanden
Steuerliche Abzugsfähigkeit des Zahlungsbetrages	Nur unter bestimmten Voraussetzungen abzugsfähig	Abzugsfähigkeit der Zinszahlungen

# Formen der Finanzierung

## Hybride Finanzierungsmittel

- 
- Klassifizierung in Eigen- oder Fremdkapital nicht unproblematisch
  - Individuelle Vereinbarung entscheidet über die Klassifizierung in Eigen- oder Fremdkapital
  - Mischformen sind beispielsweise: Stille Beteiligung, Wandelanleihen oder Genussscheine

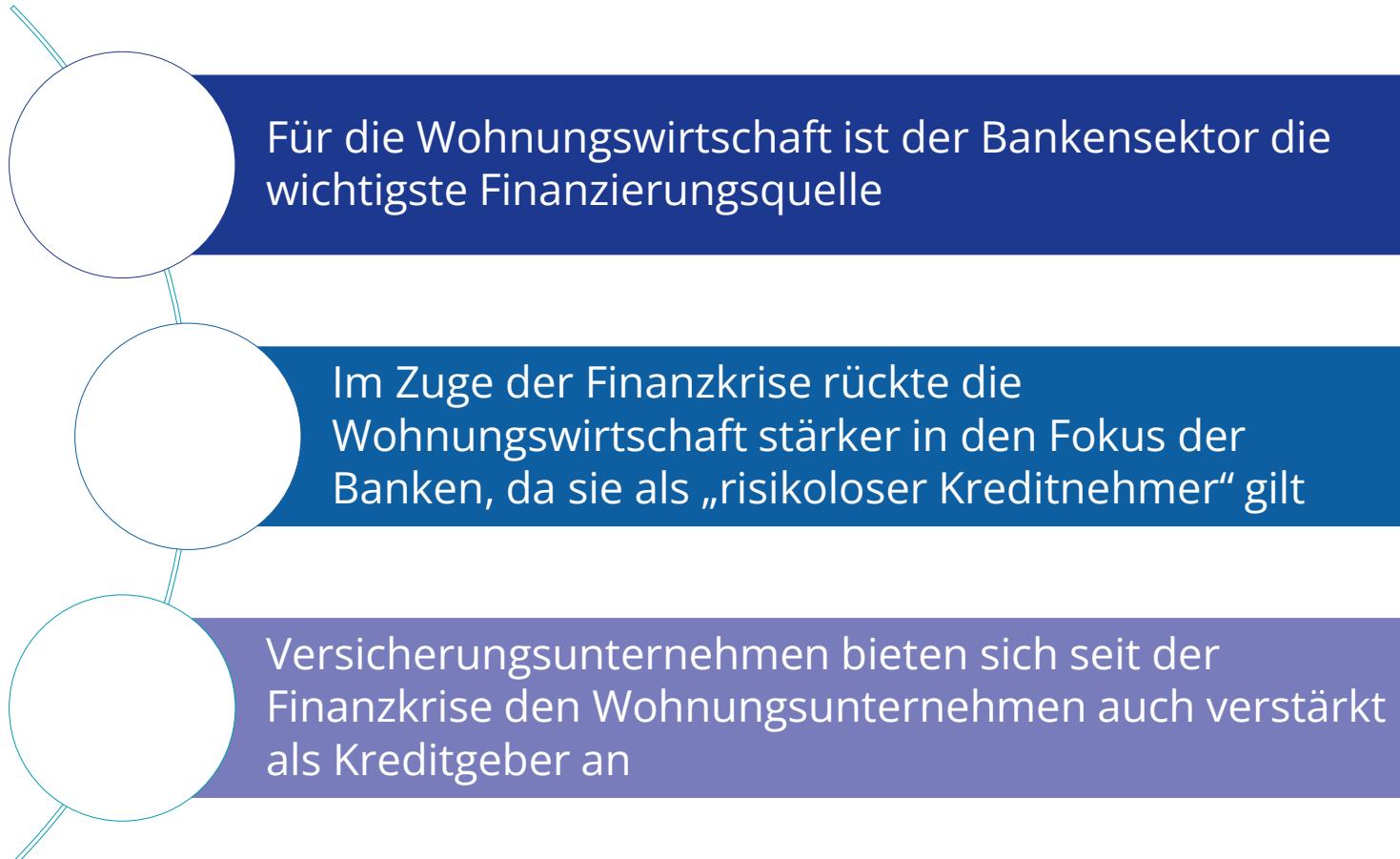
### 3. Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

# Warum Prüfung der IT?

- Identifizierung der Risiken, die aus dem Einsatz von IT resultieren
- alle Geschäftsprozesse erfolgen IT-gestützt
- hohe Komplexität der Systeme
- starke Abhängigkeit von der IT
- Buchungsgenerierung durch automatische Prozesse
- starker Auswirkungsgrad von fehlerhaften Parametern/Einstellungen
- Risiken aufgrund schlechter Wartung, Pflege und Customizing der Systeme
- Die rechnungslegungsrelevanten Daten aus der IT bilden die Grundlage/Basis für den Jahresabschluss

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## 3.1 Klassische Finanzierung durch Kreditinstitute

- 
- Für die Wohnungswirtschaft ist der Bankensektor die wichtigste Finanzierungsquelle
  - Im Zuge der Finanzkrise rückte die Wohnungswirtschaft stärker in den Fokus der Banken, da sie als „risikoloser Kreditnehmer“ gilt
  - Versicherungsunternehmen bieten sich seit der Finanzkrise den Wohnungsunternehmen auch verstärkt als Kreditgeber an

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Klassische Kreditgeber der Wohnungswirtschaft

Pfandbriefbanken/  
Hypothekenbanken

Gesellschaftsbanken  
und Sparkassen

Lebensversicherungs-  
gesellschaften

Bausparkassen

Sonstige

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Übliche Tilgungsarten

### Endfällige Darlehen

- Vollständige Tilgung am Ende
- Nur laufende Zinszahlung
- Konstante Belastung während der Laufzeit

### Tilgungsdarlehen

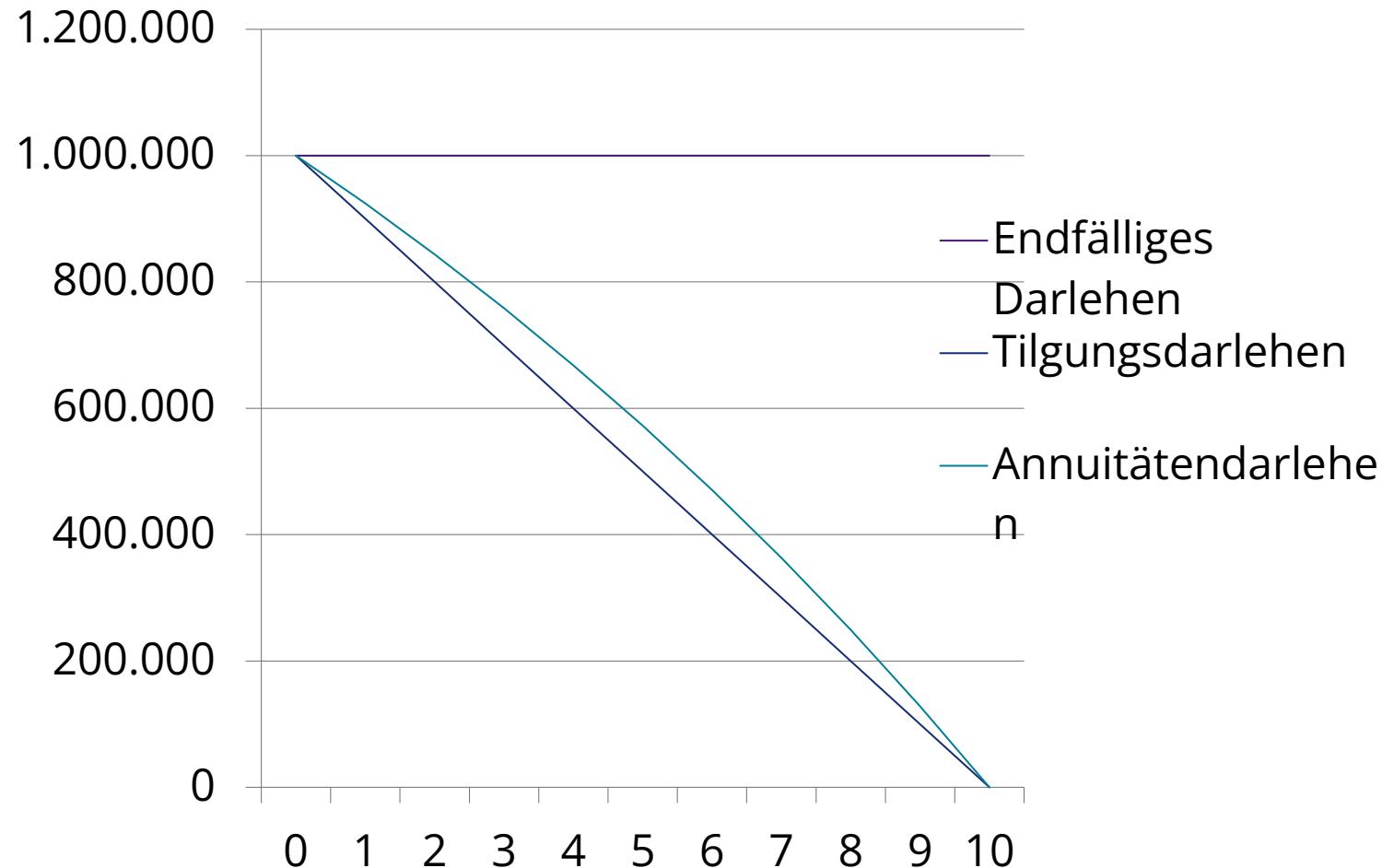
- Gleichmäßige lineare Tilgung während der Laufzeit
- Abnehmender jährlicher Kapitaldienst durch sinkenden Zinsanteil

### Annuitäten-darlehen

- Feste gleichbleibende Annuität während der Laufzeit
- Steigender Tilgungsanteil durch ersparte Zinsen

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Graphische Darstellung der Tilgungsarten



# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Zinsbindungszeitraum kurz- versus langfristig



# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Exkurs: Ordentliches Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers bei langfristiger Zinsbindung

- Gesetzliche Regelung: § 489 Abs. 1 BGB
- „Der **Darlehensnehmer** kann einen Darlehensvertrag mit **gebundenem Sollzinssatz** ganz oder teilweise kündigen,
  - **Nr.1:**
    - ... wenn die Sollzinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit endet und keine neue Vereinbarung über den Sollzinssatz getroffen ist, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat frühestens für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinssatzvereinbarung endet.
  - **Nr.2:**
    - ... in jedem Fall **nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang** unter Einhaltung einer **Kündigungsfrist von 6 Monaten**; wird nach dem Empfang des Darlehens eine **neue Vereinbarung** über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der **Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle** des Zeitpunktes des Empfangs.“

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Exkurs: Ordentliches Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers bei langfristiger Zinsbindung

- **Gesetzliche Regelung: § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB**
- Regelung gilt **nur für Darlehensnehmer**
- Optimierungspotenzial bestand für WU in der Niedrigzinsphase bei bestehenden Festzinsvereinbarungen mit deutlichen höheren Zinssätzen und sehr langer Zinsbindung
- Infolge des in 2022 eingetretenen drastischen Zinsanstieges aktuell wohl nur noch begrenzter Optimierungsspielraum für WU
- Vorteil: Vermeidung einer Vorfälligkeitsentschädigung

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Exkurs: Ordentliches Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers bei langfristiger Zinsbindung

### Praxisbeispiel:

Die GENO-eG hat bei der Sparkasse in Y-Stadt in 2013 ein Darlehen zur Finanzierung eines Mietobjektes in Höhe von T€ 1.500 zu einem Zinssatz von 5,5 % mit einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren abgeschlossen. Die vollständige Auszahlung des Darlehens erfolgte am 10. August 2014. Für ein neues Mietobjekt hat die GENO-eG im Juli 2024 ein vergleichbares Darlehen zum auch aktuell noch gültigen Zinssatz von 4,5 % mit 15-jähriger Zinsfestschreibung abgeschlossen.

Frage: Sonderkündigungsmöglichkeit für GENO-eG möglich bzw. ggf. ab wann möglich gewesen?

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Exkurs: Ordentliches Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers bei langfristiger Zinsbindung

### Lösung:

- frühestmögliche Kündigung ab 11. August 2024, mit Kündigungsfrist von 6 Monaten zum 11. Februar 2025
- ab heute mit Kündigungsfrist von 6 Monaten

### Abwandlung:

Die vollständige Auszahlung des Darlehens (restliche Rate) erfolgte erst am 31. Dezember 2014.

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Exkurs: Ordentliches Sonderkündigungsrecht des Darlehensnehmers bei langfristiger Zinsbindung

### Lösung:

Frühestmöglicher Kündigungszeitpunkt:

Am 01. Januar 2025 mit Kündigungsfrist von 6 Monaten zum 01. Juli 2025.

# Darlehensfinanzierung

## 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

### Kreditinstitute sind

- Banken
- Sparkassen
- Bausparkassen

### Hierunter fallen

- Dauerfinanzierungsmitteln
- kurzfristige Darlehen
- Kontokorrentverpflichtungen
- rückständige und aufgelaufene Zinsen und ähnlichen Aufwendungen

# Darlehensfinanzierung

## 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

### **andere Kreditgeber sind**

- Versicherungsunternehmen
- Mieter
- Arbeitgeber der Mieter
- öffentliche Hand (Land oder Gemeinde)
- Privatpersonen (verrentete Kaufpreise u. a.)

### **Hierunter fallen**

- Dauerfinanzierungsmitteln
- kurzfristige Darlehen
- rückständige und aufgelaufene Zinsen und ähnlichen Aufwendungen

# Darlehensfinanzierung

## Geldbeschaffungskosten

Unterschiedsbetrag aus einem gegenüber dem Auszahlungsbetrag höheren Rückzahlungsbetrag einer Verbindlichkeit (Disagio)

### **§ 250 Abs. 3 HGB:**

- Wahlrecht der Aktivierung (auch Teilbeträge aktivierbar)
- fallweise Entscheidung ob Aktivierung gewünscht
- Aktivierung ist im Anhang anzugeben
- alle einmalig an den Kreditgeber zu zahlenden anderen Aufwendungen soweit sie als Entgelt für Tätigkeiten des Kreditgebers im Zusammenhang mit der Kapitalbeschaffung und –ausreichung anzusehen sind.
- Abschreibung: i.d.R. über Zinsbindungsfrist

### **Steuerbilanz: Aktivierungspflicht**

# Darlehensfinanzierung

## Beispiel

Eine Wohnungsgesellschaft nimmt ein Hypothekendarlehen in Höhe von € 250.000 in 2025 auf. Die Auszahlung erfolgt am 01.10. zu 92 % bei 4 % Zinsen p.a. Die Zinsbindungsfrist beträgt 5 Jahre. Übernahme Resthypothek durch die Wohnungsgesellschaft aus dem Ankauf eines Grundstücks in Höhe von € 80.000,00.

Wie lautet der Buchungssatz bei

- a) Auszahlung des Darlehens?
- b) Abschreibung der Geldbeschaffungskosten am Jahresende?

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

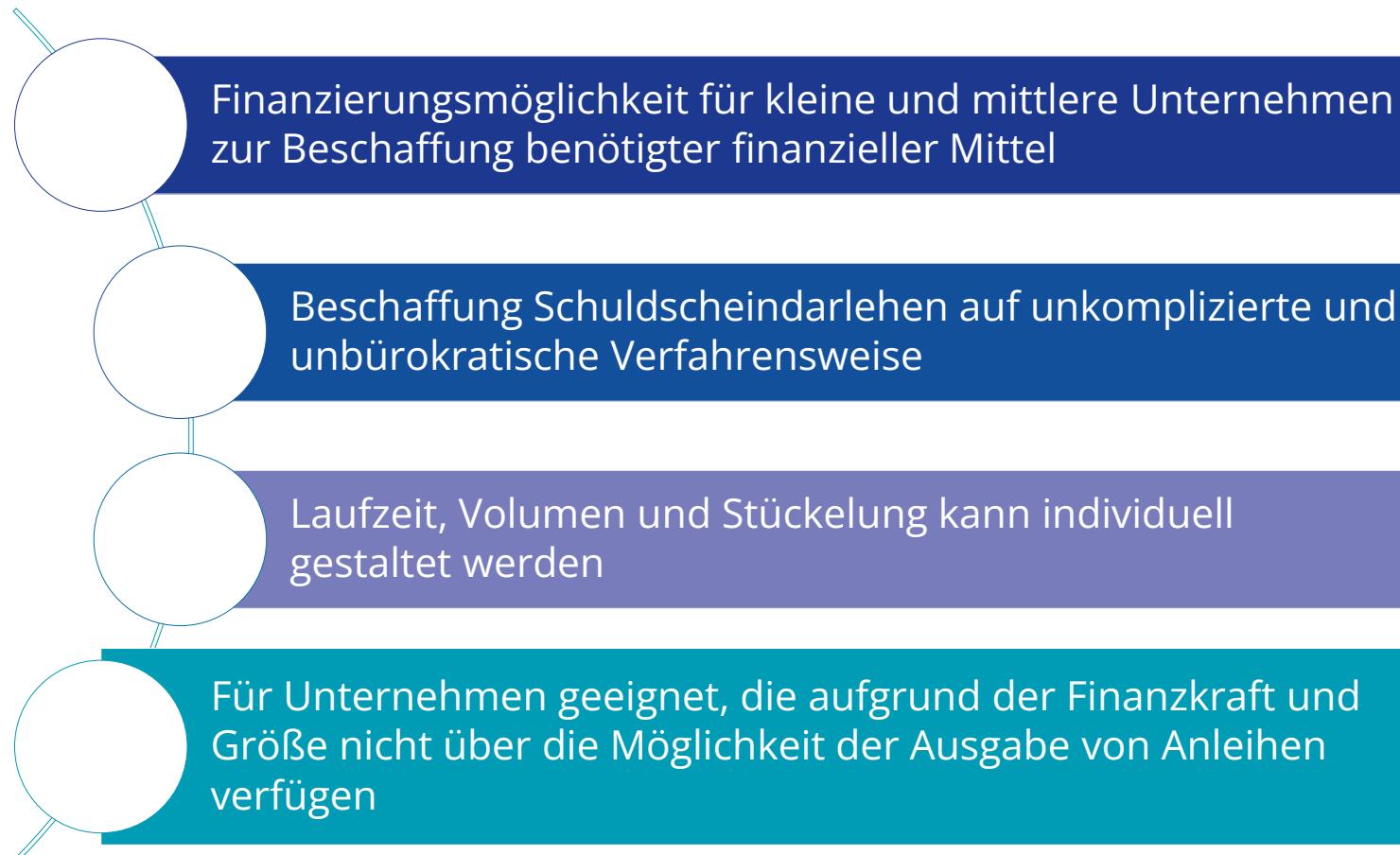
## 3.2 Schulscheindarlehen

### Definition:

Ein Schulscheindarlehen ist ein **langfristiger** und **großvolumiger Kredit**, welcher von Banken, Versicherungen oder anderen Kapitalgebern an Unternehmen oder öffentliche Einrichtungen ausgegeben wird. Als Gegenleistung erhält der Kreditgeber einen **Schulschein vom Schuldner**, in dem die vereinbarten Konditionen festgelegt sind.

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## 3.2 Schulscheindarlehen

- 
- Finanzierungsmöglichkeit für kleine und mittlere Unternehmen zur Beschaffung benötigter finanzieller Mittel
  - Beschaffung Schulscheindarlehen auf unkomplizierte und unbürokratische Verfahrensweise
  - Laufzeit, Volumen und Stückelung kann individuell gestaltet werden
  - Für Unternehmen geeignet, die aufgrund der Finanzkraft und Größe nicht über die Möglichkeit der Ausgabe von Anleihen verfügen

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Merkmale von Schultscheindarlehen

Volumen im Bereich von mehreren Millionen Euro bis hin zu über einer Milliarde Euro

Laufzeiten individuell gestaltbar, meist 2 bis 10 Jahre

Zinssätze liegen meist 0,25 bis 0,5 % höher als vergleichbare Anleihen

Übliche Stückelung zwischen € 50.000,00 bis € 500.000,00

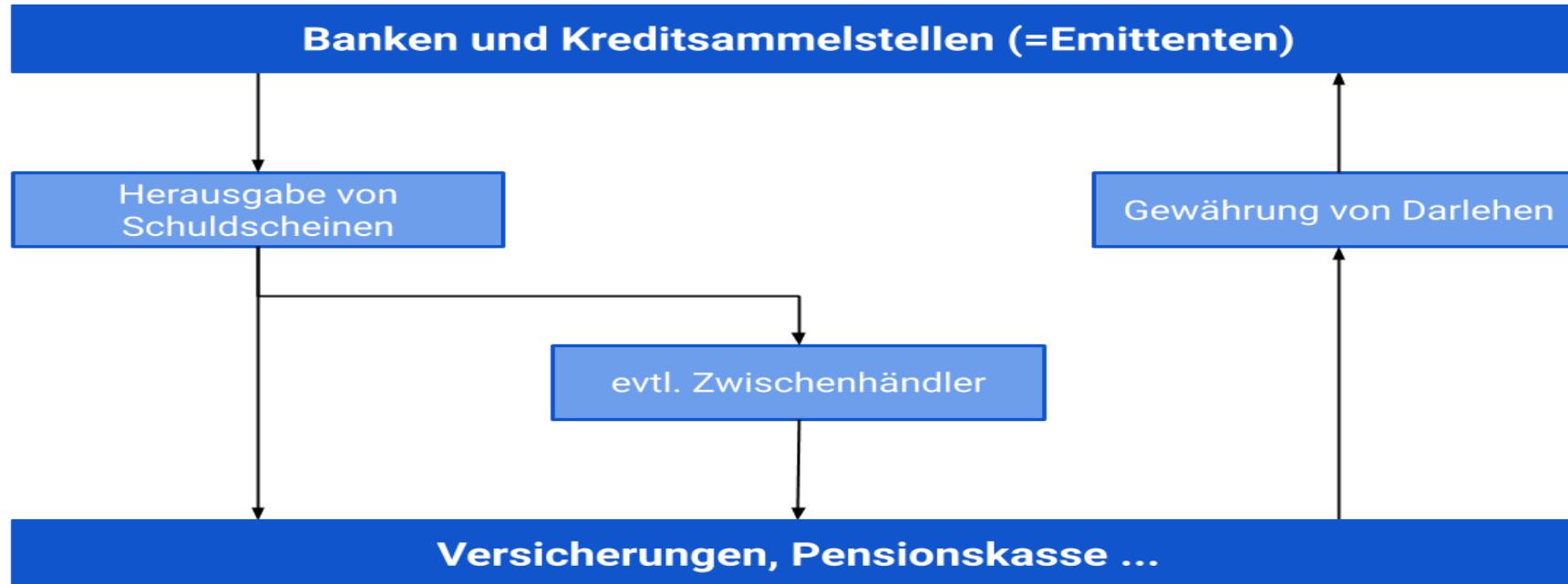
Keine Emissionskosten, da keine Platzierung am offenen Kapitalmarkt

Vereinbarung über einen außerbörslichen Kreditvertrag

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## 3.2 Schulscheindarlehen

### Schulscheindarlehen



# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Voraussetzungen für Schulscheindarlehen

Darlehensnehmer ist Kaufmann im Sinne von § 1 HGB

Kreditvertrag zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer fungiert als Schulschein

Schulschein enthält die Eigenschaften und Konditionen des Kredits (schriftlich)

Schulschein bleibt beim Kreditgeber bis das Darlehen vollständig zurückgezahlt ist

Rückzahlung erfolgt => Darlehensnehmer hat Recht auf Aushändigung des Schulscheins

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Schuldscheindarlehen

### Vorteile

Niedrige Kosten und Gebühren

geringer Aufwand bei Beschaffung und Verwaltung

kein externes Rating notwendig

geringere Darlehenssummen sind möglich

Keine Platzierung am offenen Kapitalmarkt notwendig,  
dadurch können Emissionskosten gespart werden

Investoren mit langfristigen Anlagehorizont können  
gewonnen werden

### Nachteile

Es wird eine gute Bonität des Darlehensnehmers erwartet

leicht höhere Zinssätze gegenüber Anleihen

feste Laufzeiten, vorzeitige Tilgungen sind nicht möglich

Schuldscheine sind nicht an der Börse handelbar

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## 3.3 Bausparkassen

### Relevanz von Bausparverträgen

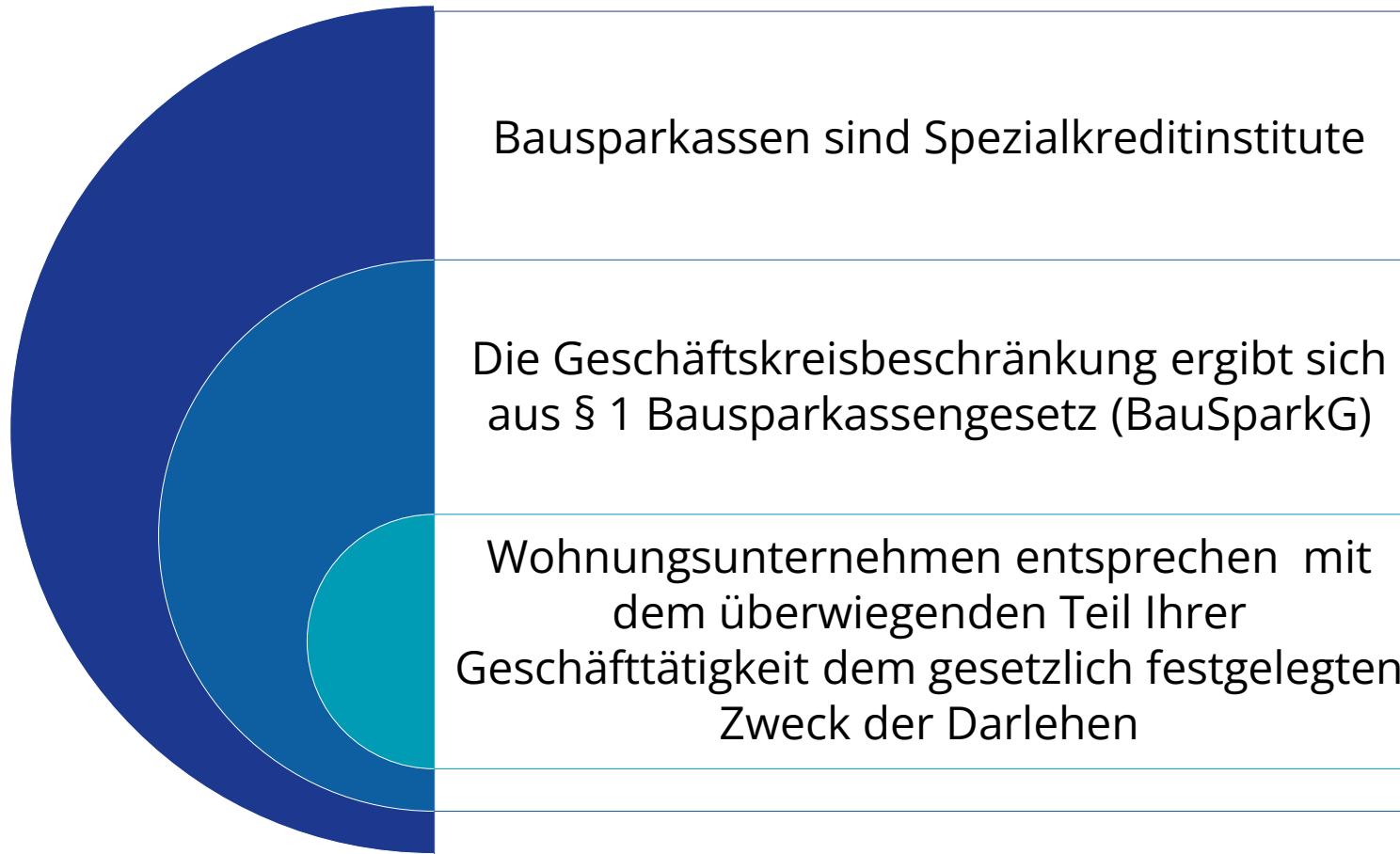
Die Historie zeigt, dass nach niedrigen Zinsphasen hohe Zinsphasen kommen

Die Sicherung niedriger Zinsen kann durch Forwarddarlehen nur zeitlich stark begrenzt erfolgen

Lösung: auch Bauspardarlehen können eine gesicherte zukünftige Zinsbindung ermöglichen

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Das Institut Bausparkasse



# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Gründe für die geringe Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Bausparkassen

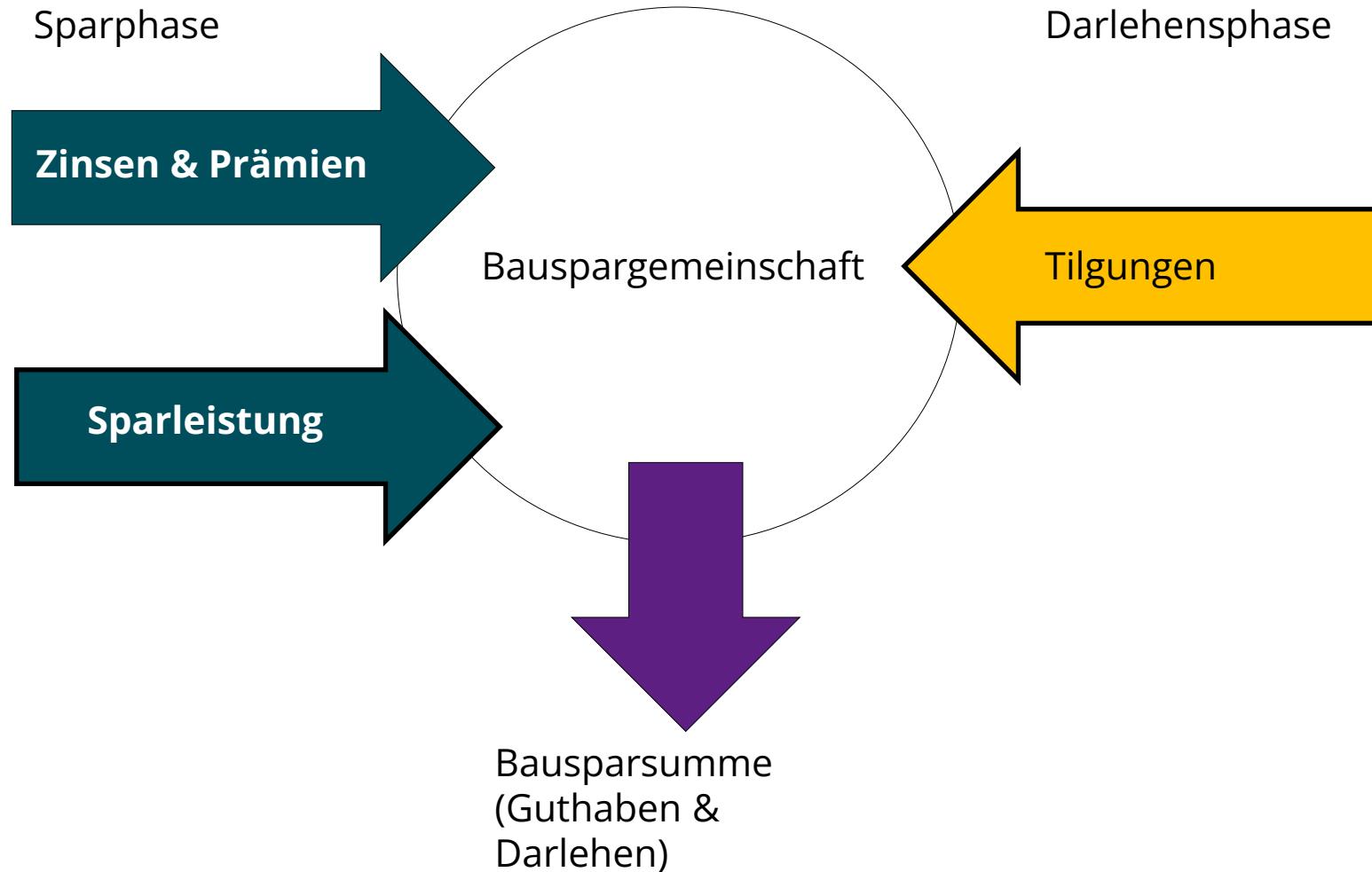
Die Verzinsung der Bausparverträge wurde in der Vergangenheit als zu gering empfunden

Bausparkassen haben traditionell ihren Fokus auf Privatkunden gerichtet

Zuteilungszeitpunkt kann nicht gesetzlich garantiert werden

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Das Prinzip der Bausparkassen



# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Rahmenbedingungen von Bausparverträgen

Sparphase: Die Bildung des Guthabens kann als Einmalzahlung oder laufend erfolgen



Darlehensphase: Der Darlehenszinssatz ist garantiert  
Sondertilgungen sind jederzeit möglich



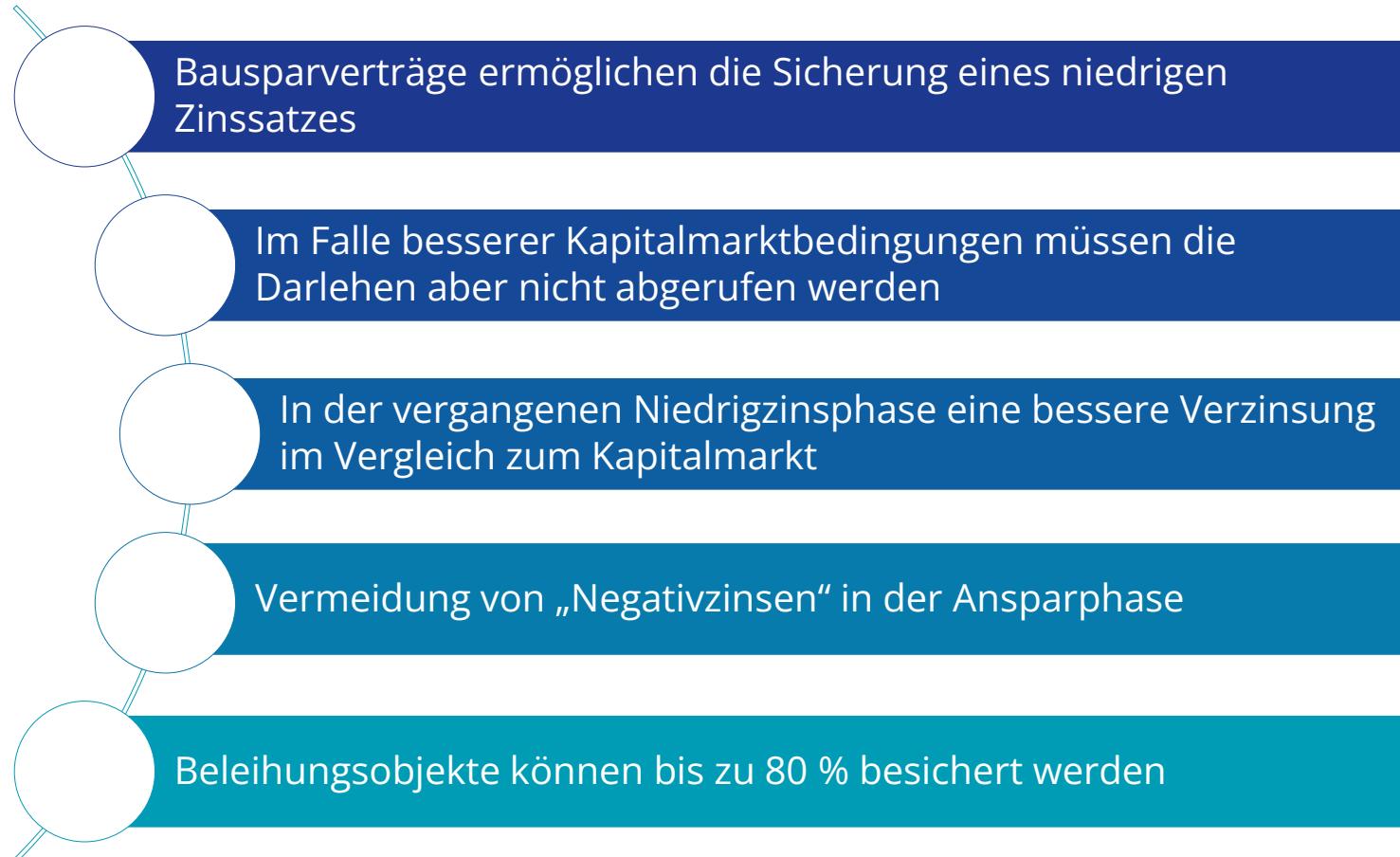
Zuteilung: Die Zuteilung ist gesetzlich nicht garantiert. Ggf. auch Zwischenfinanzierung möglich



Besicherung: Beleihungsobjekte können bis zu 80 % besichert werden (Vorteil)

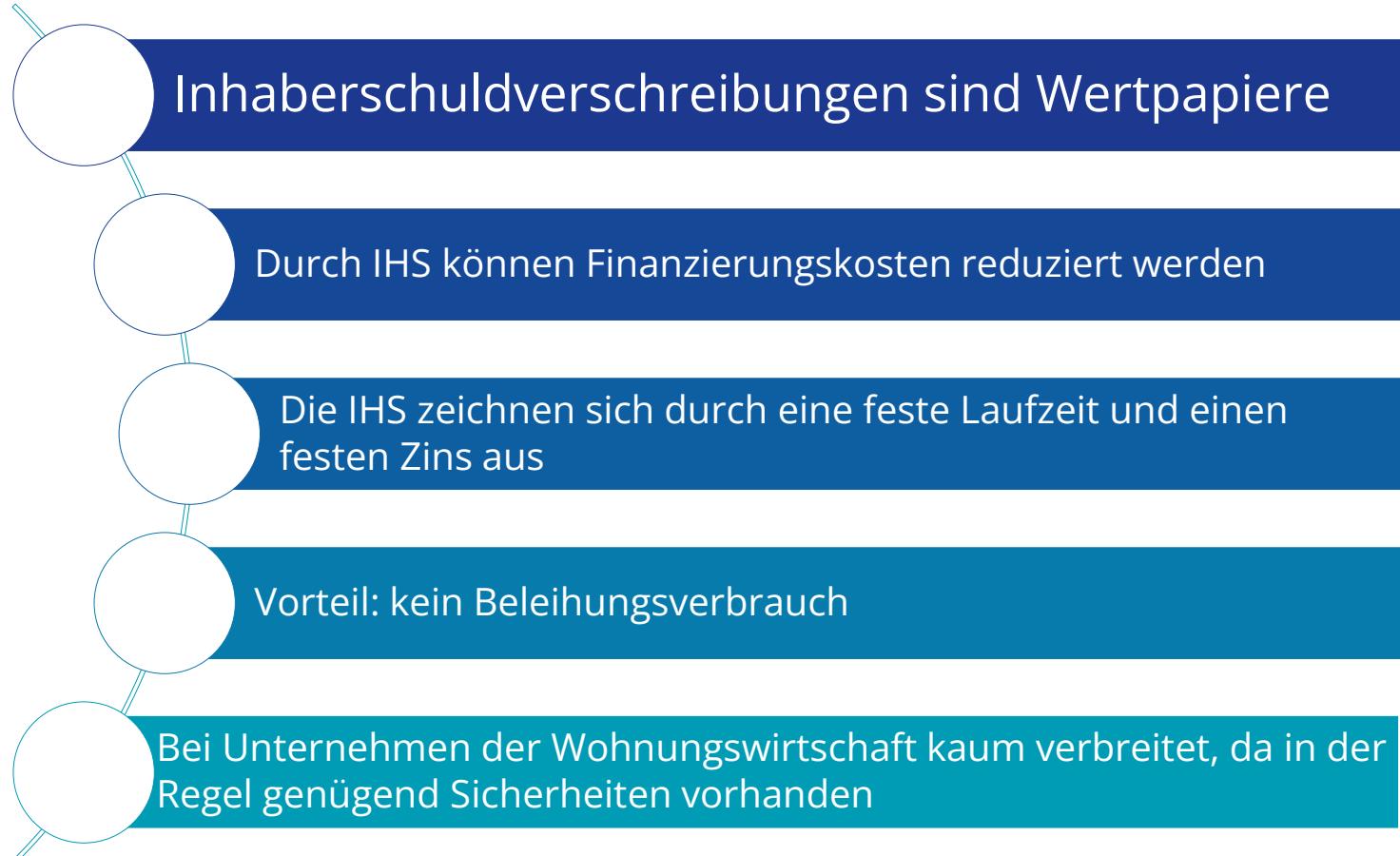
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Bewertung der Bausparverträge

- 
- Bausparverträge ermöglichen die Sicherung eines niedrigen Zinssatzes
  - Im Falle besserer Kapitalmarktbedingungen müssen die Darlehen aber nicht abgerufen werden
  - In der vergangenen Niedrigzinsphase eine bessere Verzinsung im Vergleich zum Kapitalmarkt
  - Vermeidung von „Negativzinsen“ in der Ansparphase
  - Beleihungsobjekte können bis zu 80 % besichert werden

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Inhaberschuldverschreibungen (IHS)

- 
- Inhaberschuldverschreibungen sind Wertpapiere
  - Durch IHS können Finanzierungskosten reduziert werden
  - Die IHS zeichnen sich durch eine feste Laufzeit und einen festen Zins aus
  - Vorteil: kein Beleihungsverbrauch
  - Bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft kaum verbreitet, da in der Regel genügend Sicherheiten vorhanden

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Inhaberschuldverschreibungen (IHS) am Beispiel von Wohnungsgenossenschaften

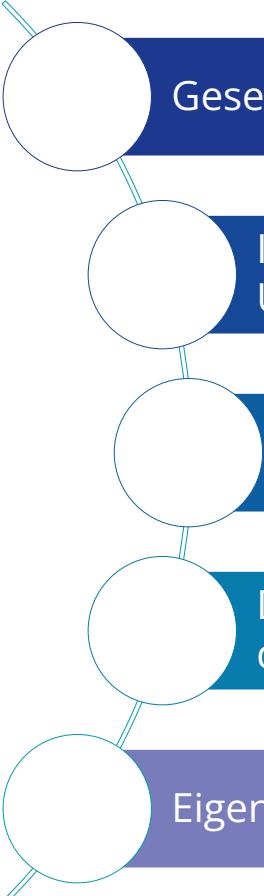
Durch IHS kann weiteres Kapital generiert werden

Mitgliederbindung durch IHS

Die Ausgabe von IHS bedarf einer Satzungsgrundlage bzw. eines Mitglieder- bzw. Vertreterbeschlusses

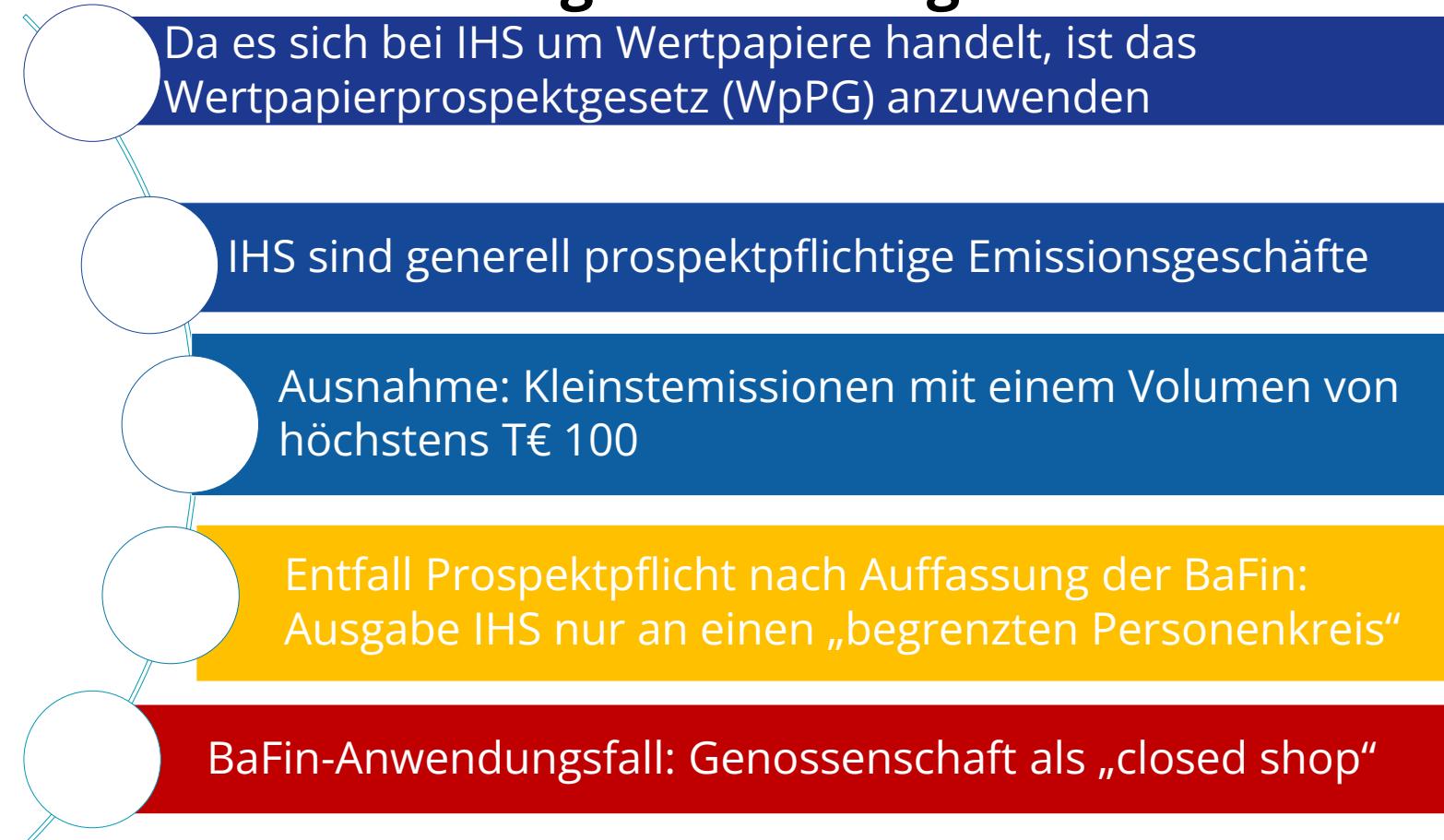
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## (Rechtliche) Grundlagen der IHS

- 
- Gesetzlich geregelt in §§ 793 ff BGB.
  - IHS ist eine Sonderform der Schuldverschreibung. Auf der Urkunde ist der Inhaber nicht namentlich erwähnt.
  - Besitzer der Urkunde kann die versprochene Leistung beim Aussteller der IHS verlangen.
  - Durch Aushändigung der Urkunde an den Aussteller, leistet dieser mit befreiender Wirkung.
  - Eigentum an der Urkunde gemäß § 929 BGB.

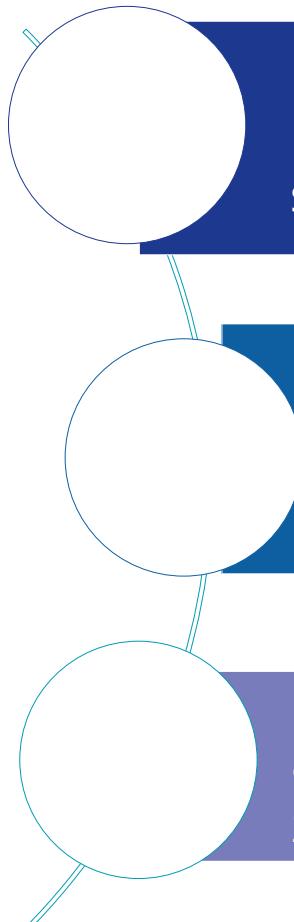
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Voraussetzung für die Ausgabe von IHS

- 
- Da es sich bei IHS um Wertpapiere handelt, ist das Wertpapierprospektgesetz (WpPG) anzuwenden
  - IHS sind generell prospektpflichtige Emissionsgeschäfte
  - Ausnahme: Kleinstemissionen mit einem Volumen von höchstens T€ 100
  - Entfall Prospektpflicht nach Auffassung der BaFin:  
Ausgabe IHS nur an einen „begrenzten Personenkreis“
  - BaFin-Anwendungsfall: Genossenschaft als „closed shop“

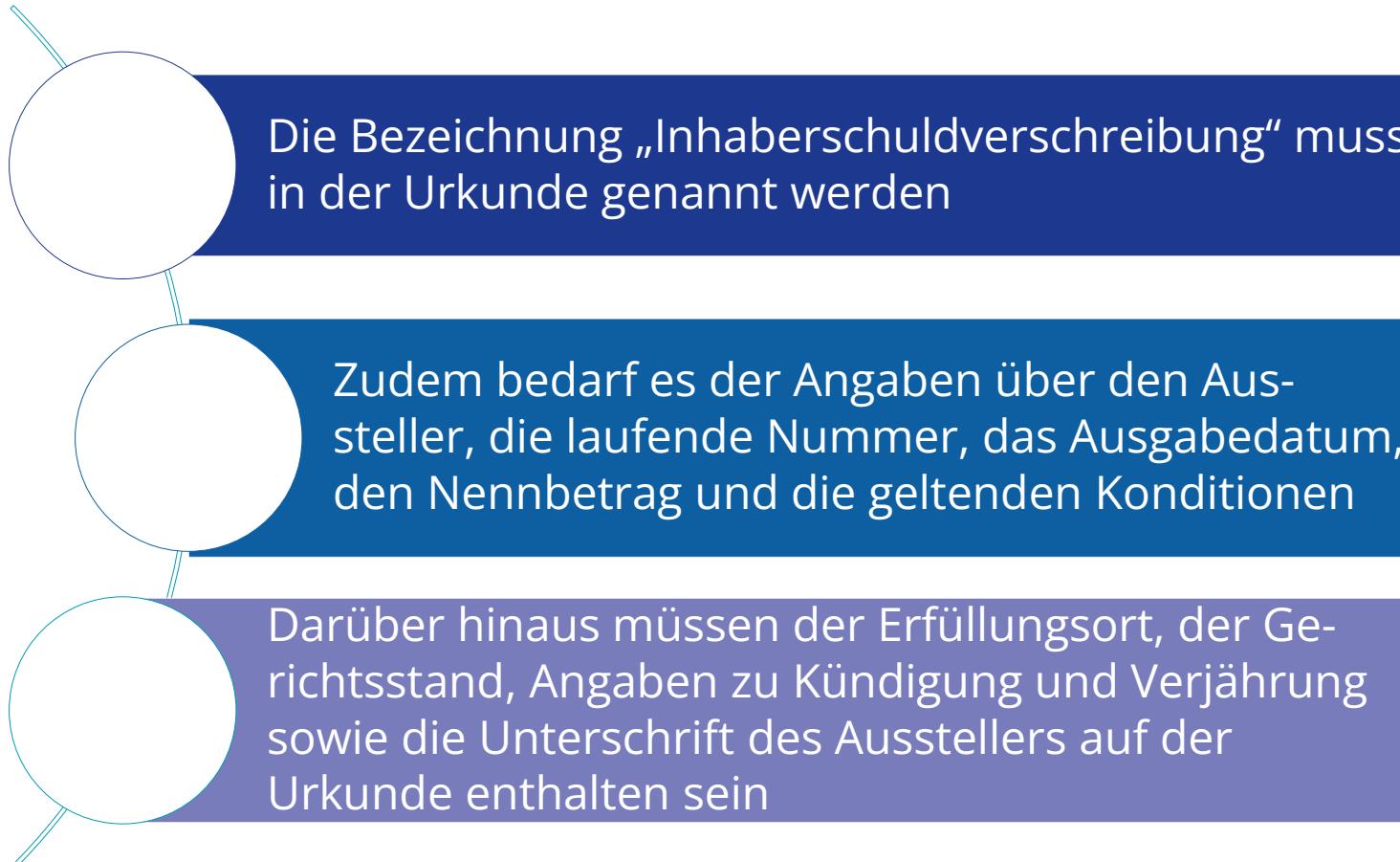
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Ausgabe von IHS bei Wohnungsgenossenschaften ohne Prospekt

- 
- Nach Auffassung der BaFin ist dieser „begrenzte Personenkreis“ gegeben, wenn die Wohnungsgenossenschaft die IHS nur an Mitglieder ausgibt.
  - Voraussetzung ist aber, dass die Mitglieder in der Mitgliederversammlung über die Ausgestaltung und die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen beschließen.
  - Ein Beschluss der Vertreterversammlung reicht nicht aus, um eine Emission der IHS ohne Prospekt durchzuführen.

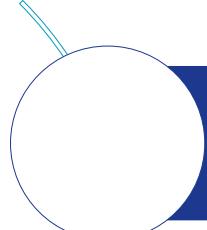
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Mindestangaben auf der IHS-Urkunde

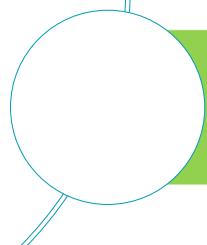
- 
- Die Bezeichnung „Inhaberschuldverschreibung“ muss in der Urkunde genannt werden
  - Zudem bedarf es der Angaben über den Aussteller, die laufende Nummer, das Ausgabedatum, den Nennbetrag und die geltenden Konditionen
  - Darüber hinaus müssen der Erfüllungsort, der Gerichtsstand, Angaben zu Kündigung und Verjährung sowie die Unterschrift des Ausstellers auf der Urkunde enthalten sein

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Gläubigerbuch



Die Wohnungsgenossenschaft führt über die IHS ein Gläubigerbuch.

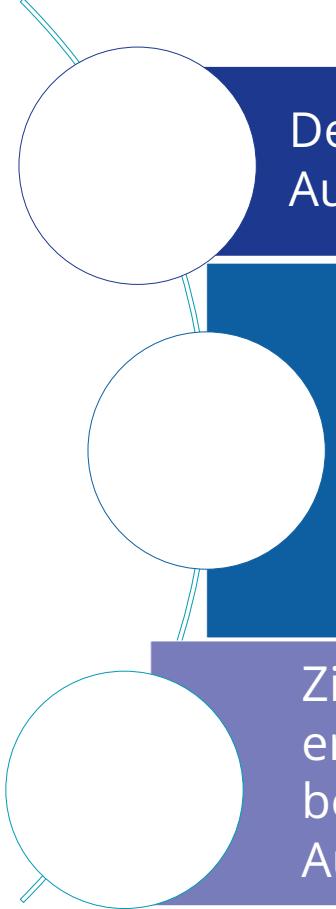


Darin sind – wie unten dargestellt – folgende Angaben zu machen:

Lfd. Nr. des IHS	Erster Gläubiger	Zweiter Gläubiger	Dritter Gläubiger	Nenn- betrag	Zins	Fälligkeit /Datum
1	Ausgabe -datum	Verkaufs -datum	Verkaufs -datum	€	%	
2						
3						

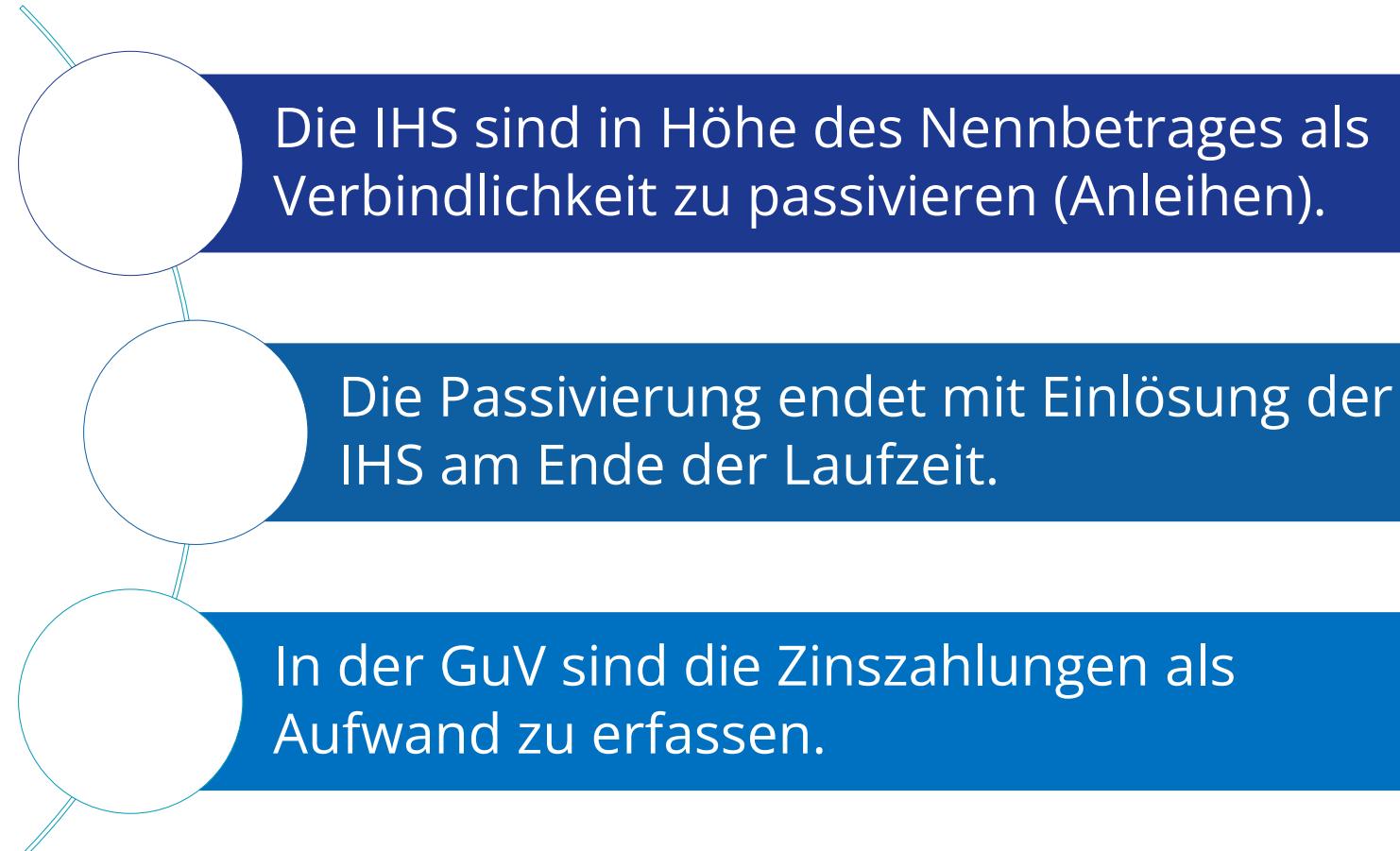
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Wissenswertes zu den IHS

- 
- Der Gläubiger (das Genossenschaftsmitglied) hat die Aufgabe, die IHS sicher zu verwahren
  - Die Konditionen können nach den unterschiedlichen Präferenzen der Genossenschaft bzw. der Genossenschaftsmitglieder ausgestaltet werden. Es können IHS mit unterschiedlichen Nennbeträgen, Verzinsungen und Laufzeiten angeboten werden
  - Zinszahlung sollte mithilfe eines Couponsystems erfolgen. Zur Zinszahlung wird der jeweilige Coupon beim Aussteller eingereicht. Hierdurch kann der Aussteller den aktuellen Inhaber registrieren

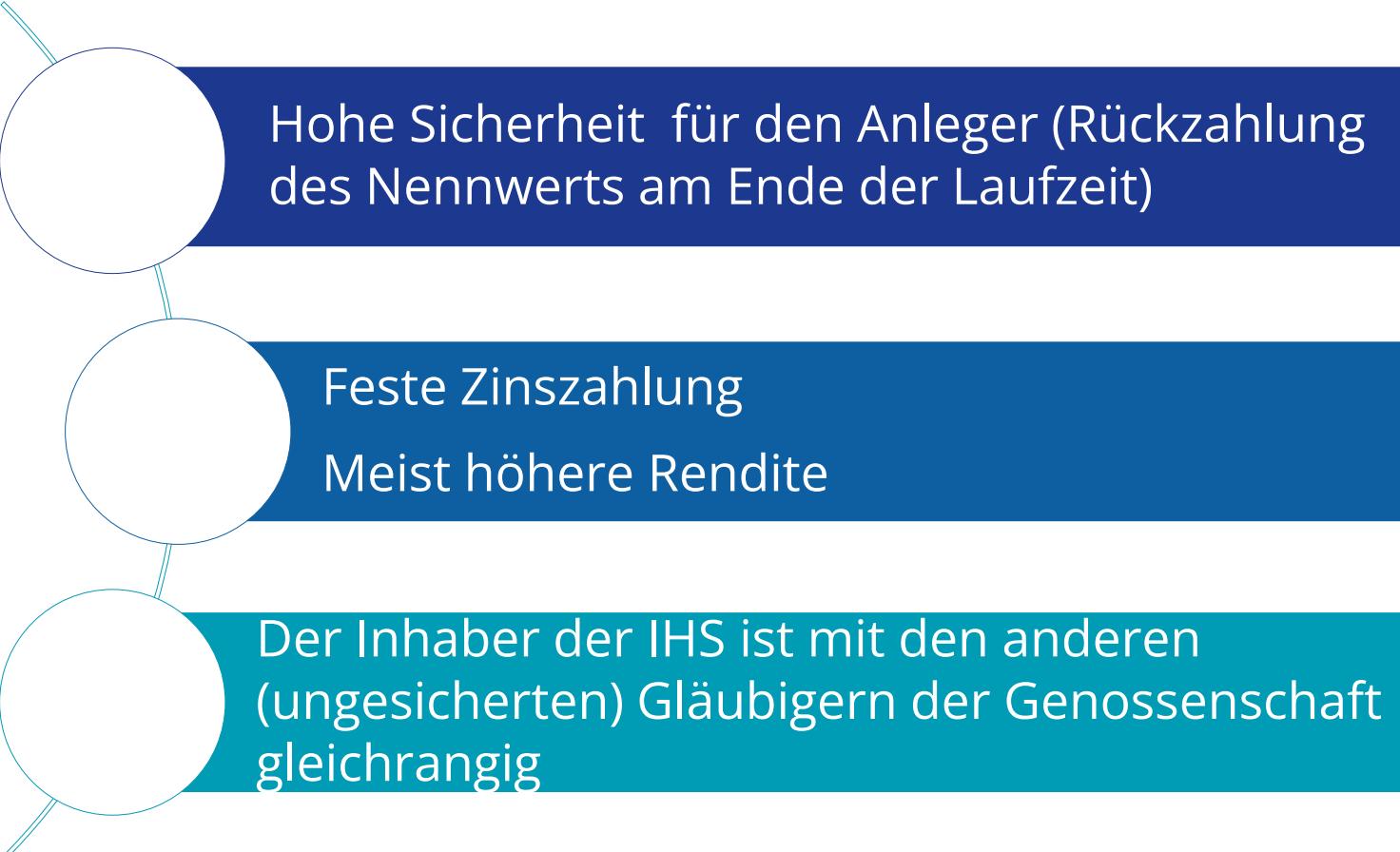
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Bilanzielle Behandlung der IHS

- 
- Die IHS sind in Höhe des Nennbetrages als Verbindlichkeit zu passivieren (Anleihen).
  - Die Passivierung endet mit Einlösung der IHS am Ende der Laufzeit.
  - In der GuV sind die Zinszahlungen als Aufwand zu erfassen.

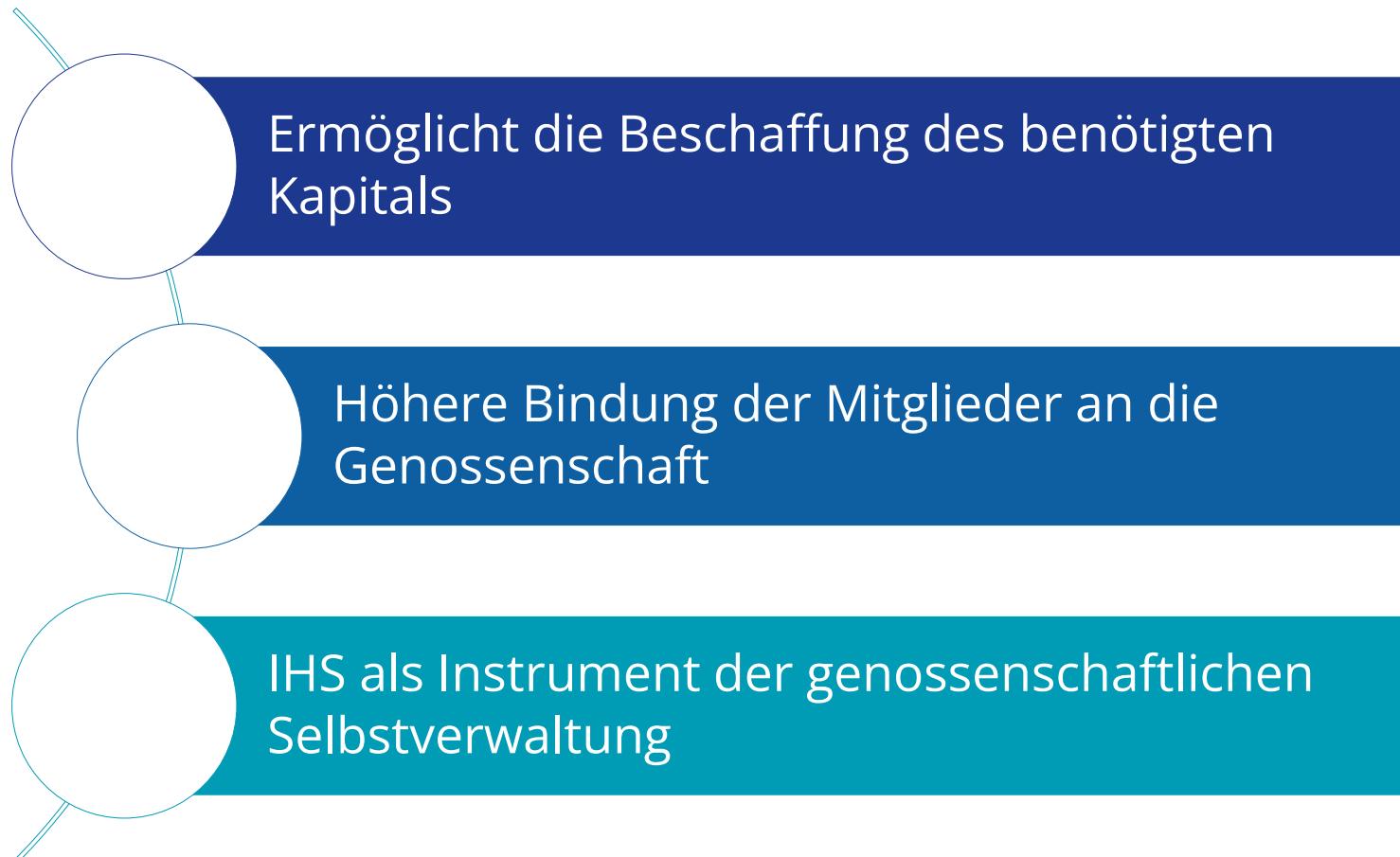
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Beurteilung der IHS aus der Sicht der Gläubiger

- 
- Hohe Sicherheit für den Anleger (Rückzahlung des Nennwerts am Ende der Laufzeit)
  - Feste Zinszahlung  
Meist höhere Rendite
  - Der Inhaber der IHS ist mit den anderen (ungesicherten) Gläubigern der Genossenschaft gleichrangig

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

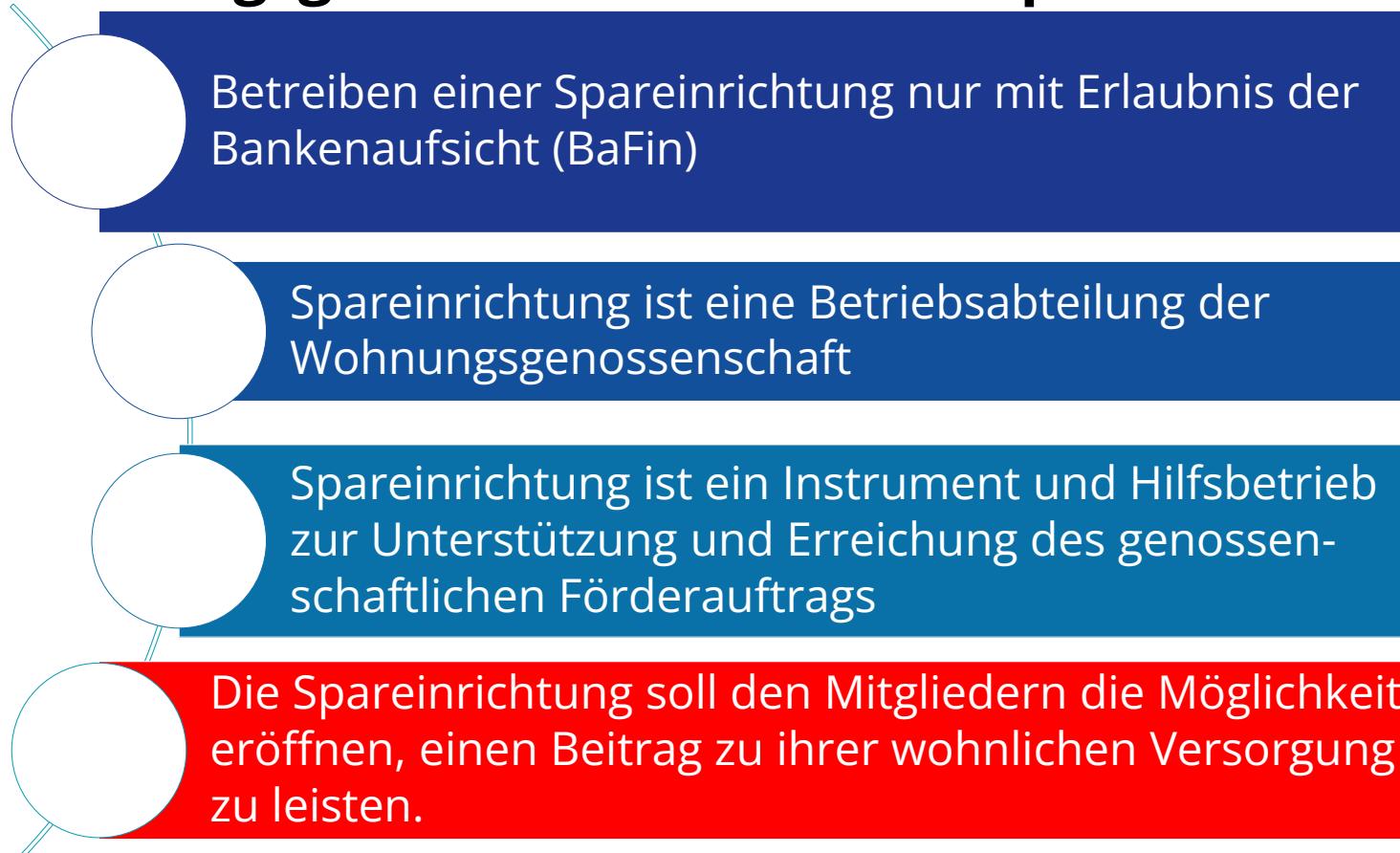
## Beurteilung der IHS aus der Sicht des Emittenten

- 
- Ermöglicht die Beschaffung des benötigten Kapitals
  - Höhere Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft
  - IHS als Instrument der genossenschaftlichen Selbstverwaltung

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## 3.4 Spareinrichtung

### Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

- 
- Betreiben einer Spareinrichtung nur mit Erlaubnis der Bankenaufsicht (BaFin)
  - Spareinrichtung ist eine Betriebsabteilung der Wohnungsgenossenschaft
  - Spareinrichtung ist ein Instrument und Hilfsbetrieb zur Unterstützung und Erreichung des genossenschaftlichen Förderauftrags
  - Die Spareinrichtung soll den Mitgliedern die Möglichkeit eröffnen, einen Beitrag zu ihrer wohnlichen Versorgung zu leisten.

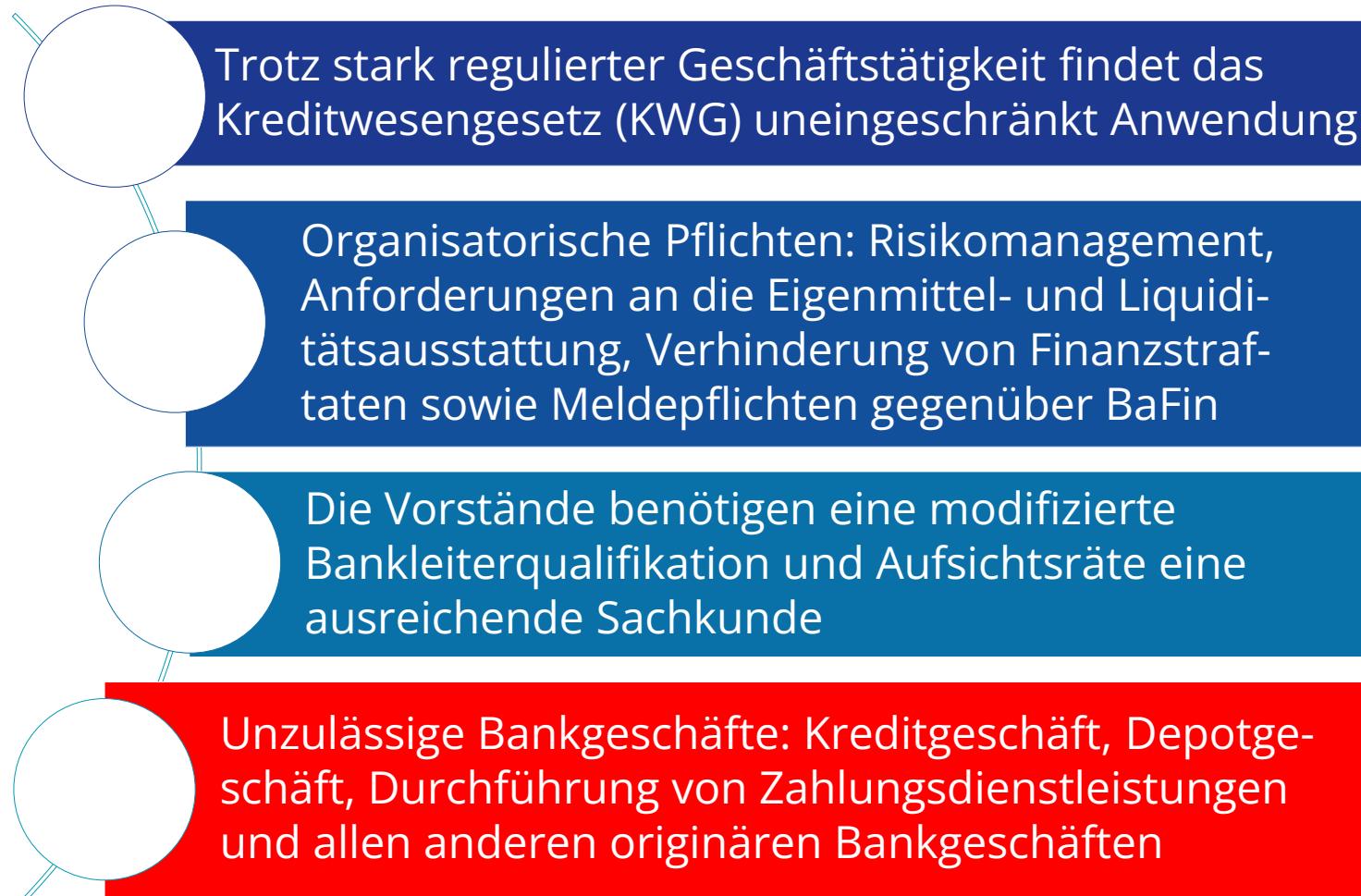
# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

- 
- Beschränkung des Sparerkreises nur auf Mitglieder der Genossenschaft
  - Erweiterung des Sparerkreises auf „Angehörige der Sparer“ im Sinne von § 15 AO
  - Spareinlagen können von der Genossenschaft zur Neubaufinanzierung oder zur Modernisierung und Instandsetzung ihrer Bestände verwendet werden
  - Nichtmitgliedergeschäft (ohne Angehörigenverhältnis) ist grundsätzlich nicht zulässig (Praxis: Probleme bei weiter Auslegungsanwendungen des § 15 AO)

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Anwendbarkeit Kreditwesengesetz

- 
- Trotz stark regulierter Geschäftstätigkeit findet das Kreditwesengesetz (KWG) uneingeschränkt Anwendung
  - Organisatorische Pflichten: Risikomanagement, Anforderungen an die Eigenmittel- und Liquiditätsausstattung, Verhinderung von Finanzstraf-  
taten sowie Meldepflichten gegenüber BaFin
  - Die Vorstände benötigen eine modifizierte Bankleiterqualifikation und Aufsichtsräte eine ausreichende Sachkunde
  - Unzulässige Bankgeschäfte: Kreditgeschäft, Depotge-  
schäft, Durchführung von Zahlungsdienstleistungen und allen anderen originären Bankgeschäften

# Finanzierungsarten der Wohnungswirtschaft

## Beurteilung der Spareinrichtung

### Vorteile



- Unabhängigkeit vom Kapitalmarkt; Finanzierung von Maßnahmen
- Spareinrichtung als Werbeträger
- Schaffung von Beleihungsspielräumen
- In der Regel Zinsvorteile gegenüber traditioneller Fremdfinanzierung
- Verbesserung des betrieblichen Ergebnisses

### Nachteile

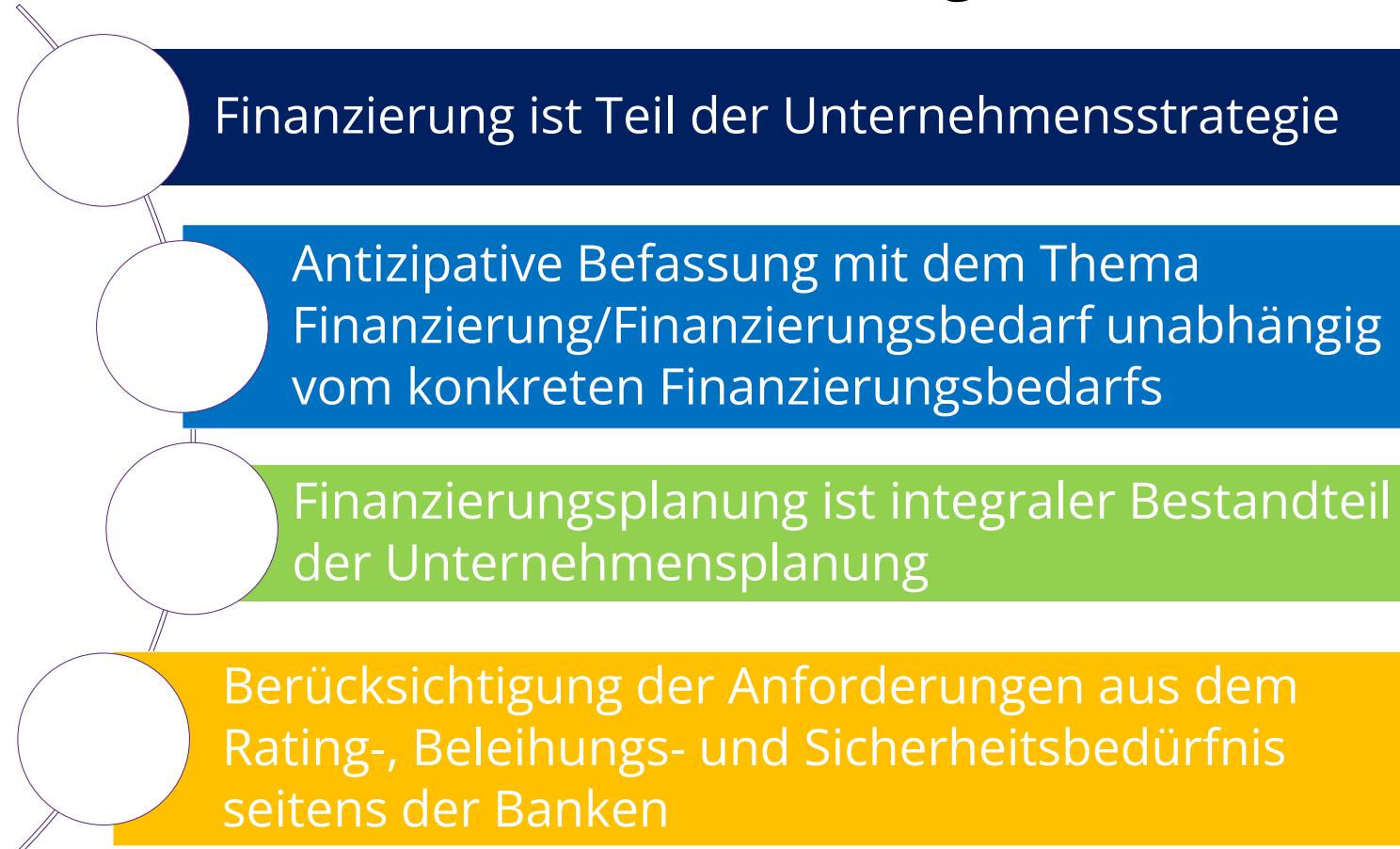


- Abflussrisiko der Spareinlagen
- Hohe Anforderungen (Personal/BaFin/Gesetze)
- Ggf. Veränderung des Kundenverhaltens/Angebotsnachfrage
- Höheres Zinsänderungsrisiko wegen kürzerer Zinsbindungsfristen
- Steuerpflichtiges Geschäft/ggf. Verlust der Steuerbefreiung als Vermietungsgenosenschaft

# 4. Finanzierungsplanung

# Finanzierungsplanung

## 4.1 Vorbemerkungen

- 
- Finanzierung ist Teil der Unternehmensstrategie
  - Antizipative Befassung mit dem Thema Finanzierung/Finanzierungsbedarf unabhängig vom konkreten Finanzierungsbedarfs
  - Finanzierungsplanung ist integraler Bestandteil der Unternehmensplanung
  - Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Rating-, Beleihungs- und Sicherheitsbedürfnis seitens der Banken

# Finanzierungsplanung

## Die drei Säulen der Finanzierungsplanung

### Finanzierungsplanung

Darlehens-  
management

Sicherheiten-  
management

Kreditgeber-  
kommunikation

# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Darlehensvalutierung und Leverage-Effekt

### Definition:

Der Leverage-Effekt, auch als Hebelwirkung bekannt, bezieht sich auf die Fähigkeit eines Unternehmens, die Eigenkapitalrendite zu erhöhen, indem es Fremdkapital aufnimmt. Dies geschieht, wenn die Gesamtkapitalrendite (die Rendite aus Investitionen) höher ist als der Zinssatz für das aufgenommene Fremdkapital. In diesem Fall führt eine Erhöhung des Fremdkapitals zu einer höheren Eigenkapitalrendite.

# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Darlehensvalutierung und Leverage-Effekt

### Formel:

$$rEK = rGK + (rGK - i) \times V$$

$rEK$  = erwartete Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital

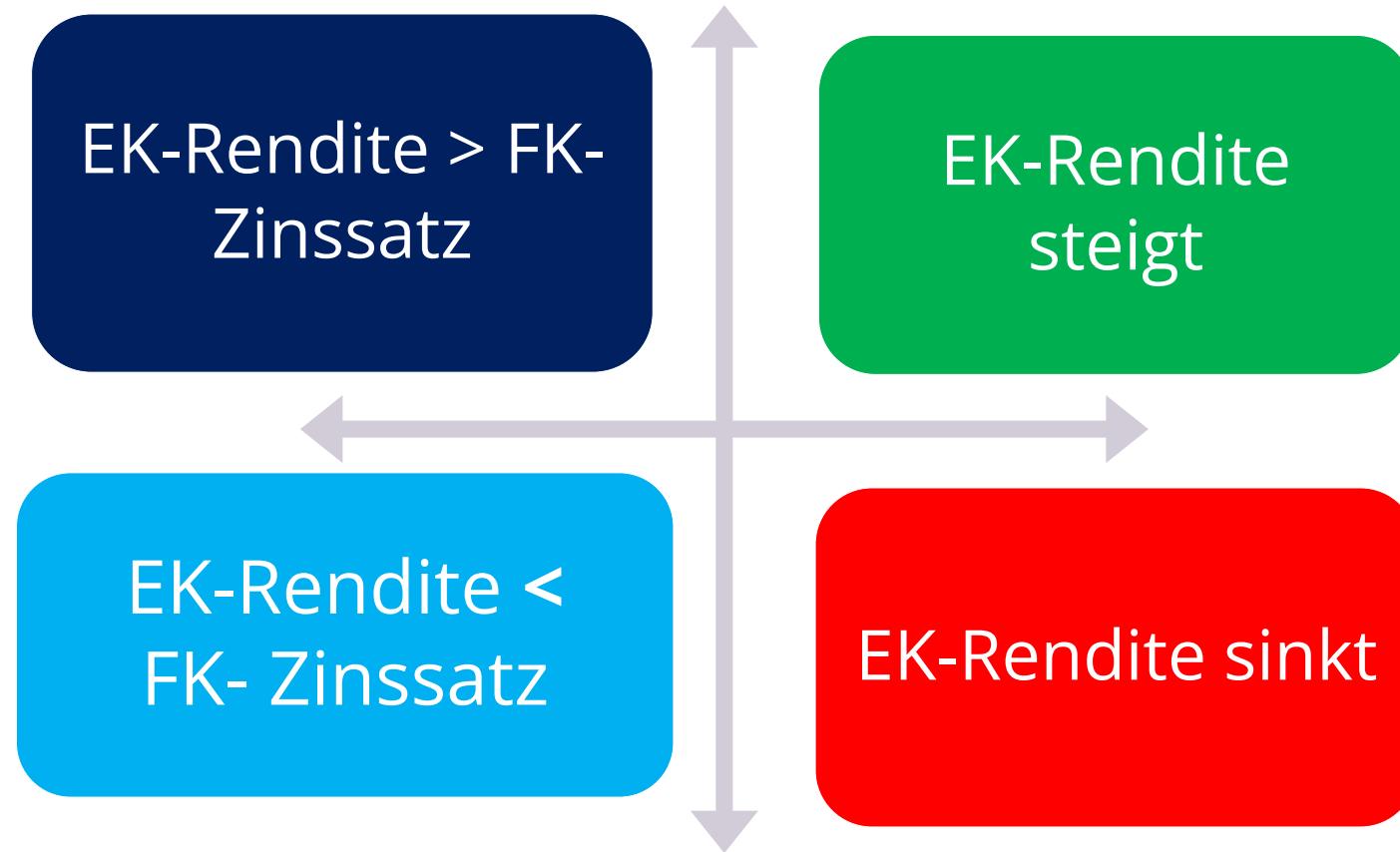
$rGK$  = erwartete Rendite auf das eingesetzte Gesamtkapital

$i$  = Fremdkapitalzinssatz

$V$  = Verschuldungsgrad = Fremdkapital/Eigenkapital

# Finanzierungsplanung

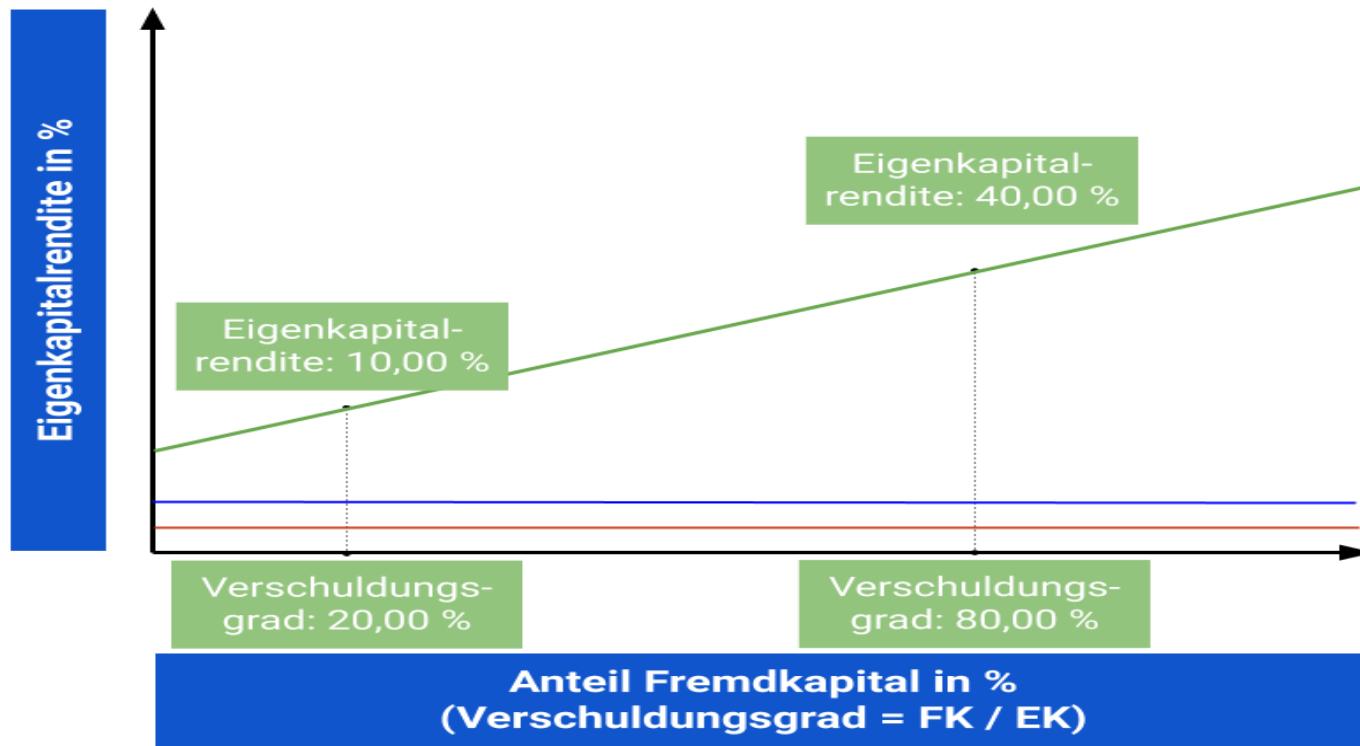
## Exkurs: Darlehensvalutierung und Leverage-Effekt



# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Darlehensvalutierung und Leverage-Effekt

### Leverage-Effekt Hebelwirkung mittels Fremdkapital



#### Leverage-Effekt

In diesem Beispiel ist der Zinssatz des Fremdkapitals kleiner als die Gesamtkapitalrendite

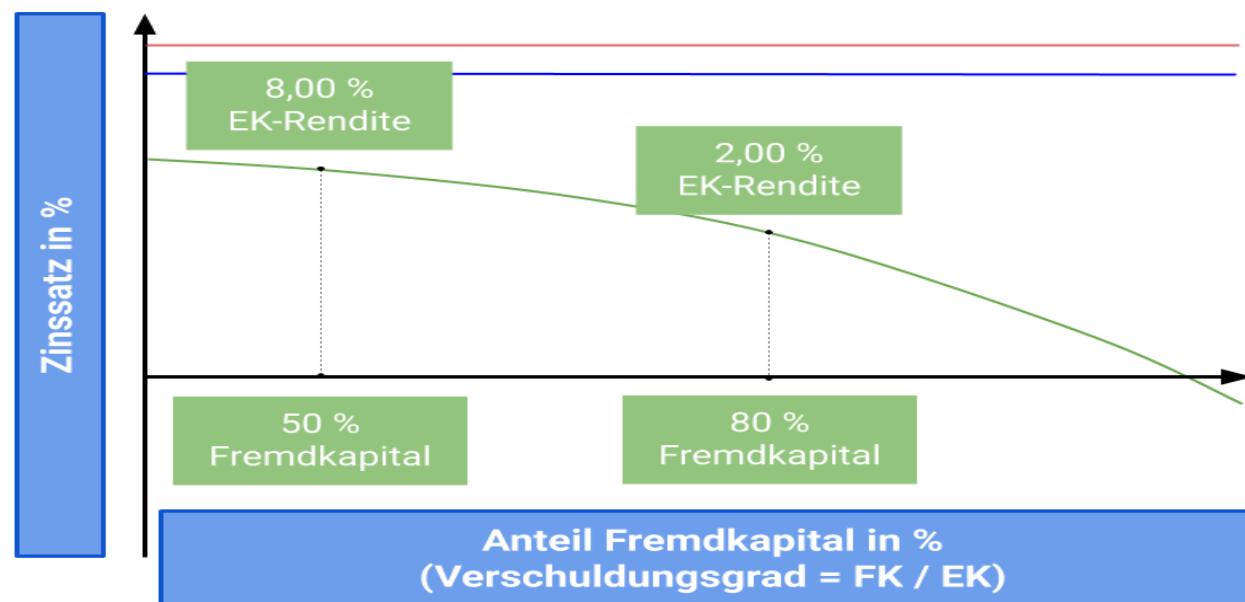
→ Je höher der Anteil an Fremdkapitals, desto höher die Eigenkapitalrendite

- Eigenkapitalrendite
- Gesamtkapitalrendite
- Fremdkapitalzins

# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Darlehensvalutierung und Leverage-Effekt

### Leverage-Effekt negativer Leverage-Effekt



**Leverage-Effekt**  
Fremdkapitalzins > Gesamtkapitalrendite  
→ Leverage-Effekt wirkt sich negativ aus.  
Eine Investition durch eine Kreditaufnahme reduziert die Eigenkapitalrendite. Diesen Effekt nennt man auch "Leverage-Risiko".

# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Darlehensvalutierung und Leverage-Effekt

### Beispiel:

Das Wohnungsunterunternehmen Bau GmbH möchte die Rentabilität einer Neubauinvestition steigern. Man möchte prüfen, ob die Darlehensaufnahme zu einem positiven Leverage-Effekt führt.

Die Bau GmbH kann ein Darlehen von € 3,0 Mio. zu einem jährlichen Zinssatz von 3,6 % aufnehmen. Die Bau GmbH hat bis jetzt noch keine Schulden aufgenommen. Das Gesamtkapital der Neubauinvestition beläuft sich auf € 4,5 Mio. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 5,0 %.

Ergibt sich ein positiver Leverage-Effekt aus der Investition?

# Finanzierungsplanung

## Risiken des Leverage-Effektes

Steigende  
Verschuldung  
bedeutet höheres  
Risiko

Stärkere  
Abhängigkeit vom  
Darlehensgeber

Reduzierung des  
EK-Puffers

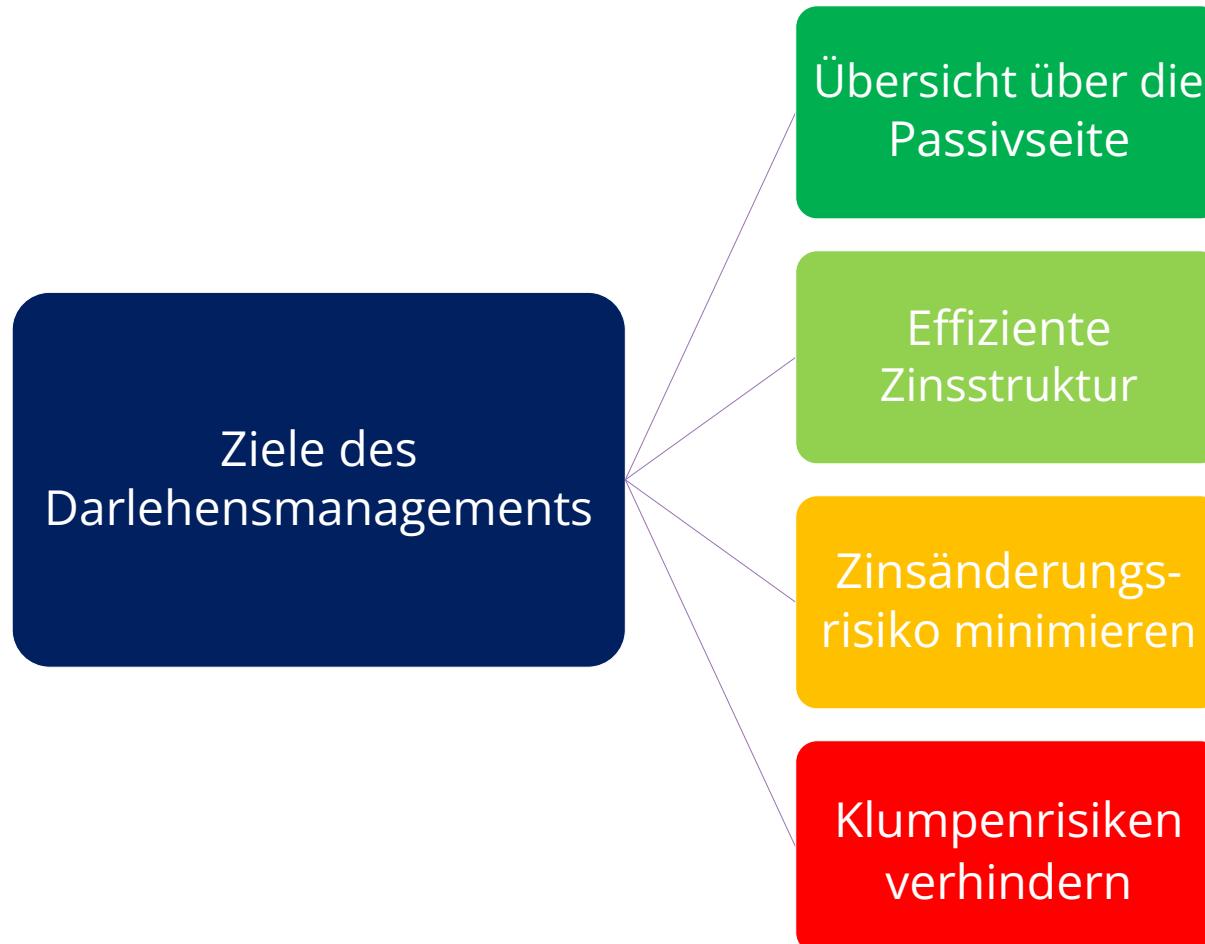
Verminderung der  
Bonität

Verlust von freien  
Sicherheiten

Gefahr von  
Zinszuschlägen bei  
zukünftigen  
Transaktionen

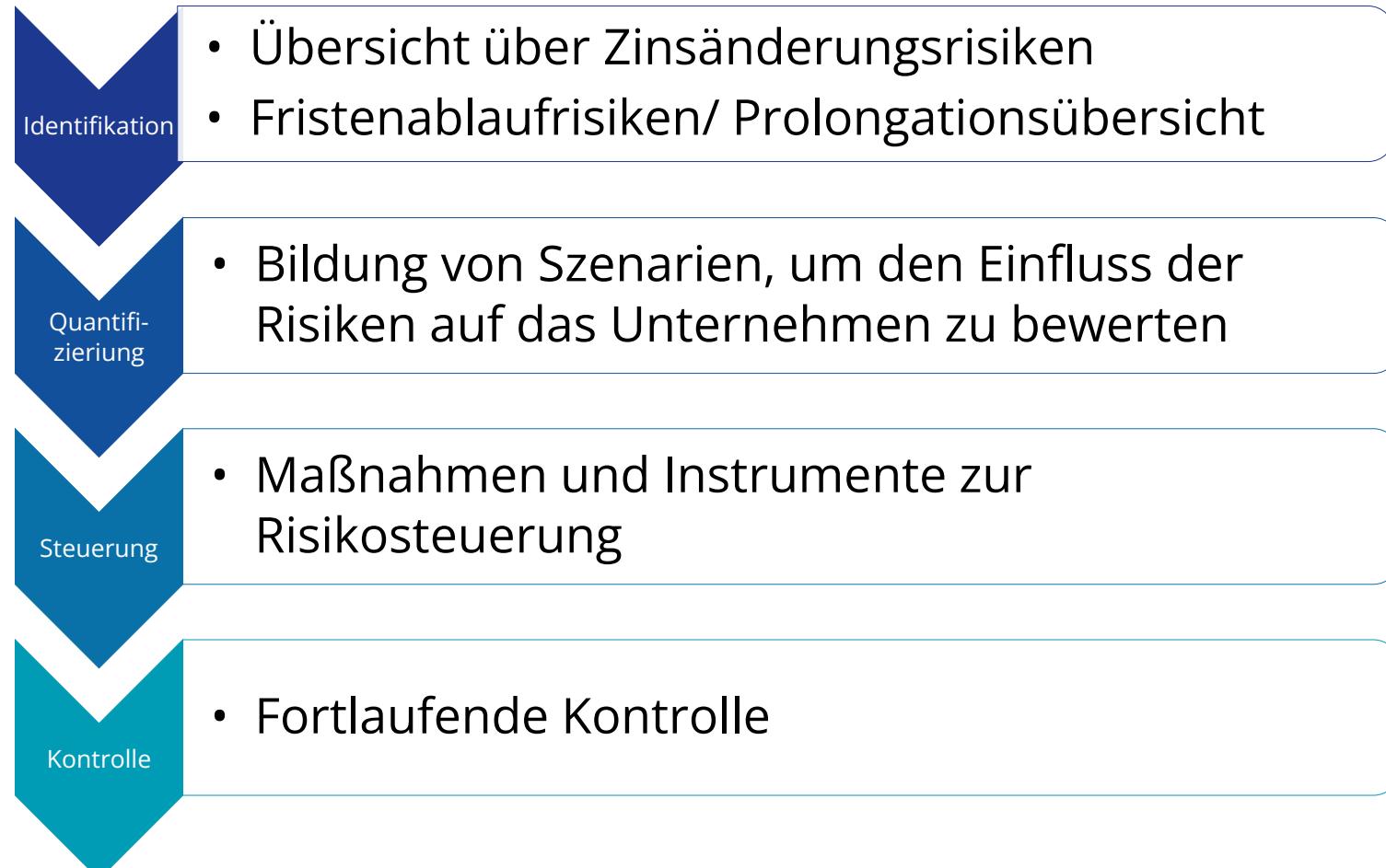
# Finanzierungsplanung

## 4.2 Darlehensmanagement



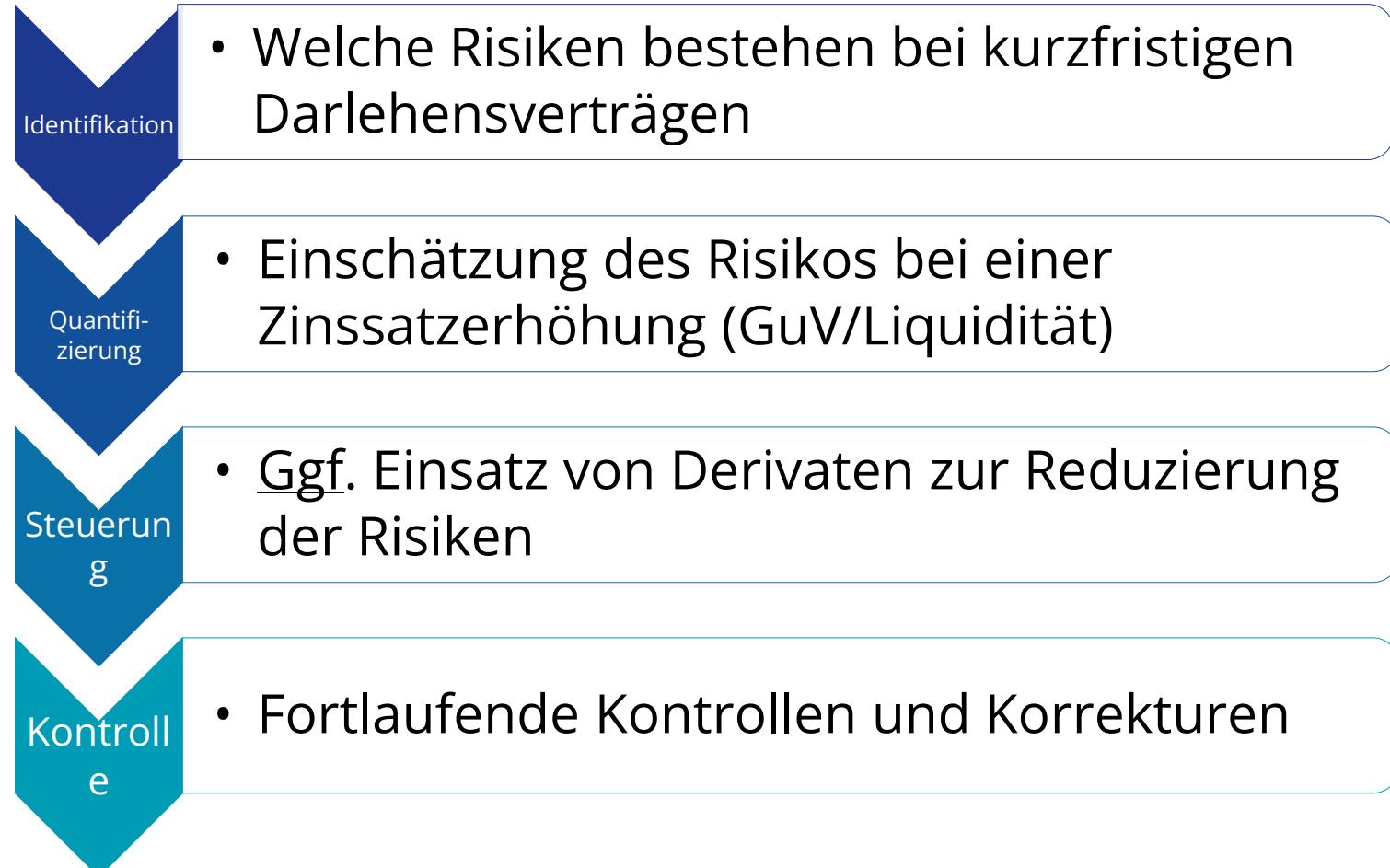
# Finanzierungsplanung

## Zinsmanagement als wichtiger Baustein des Darlehensmanagements



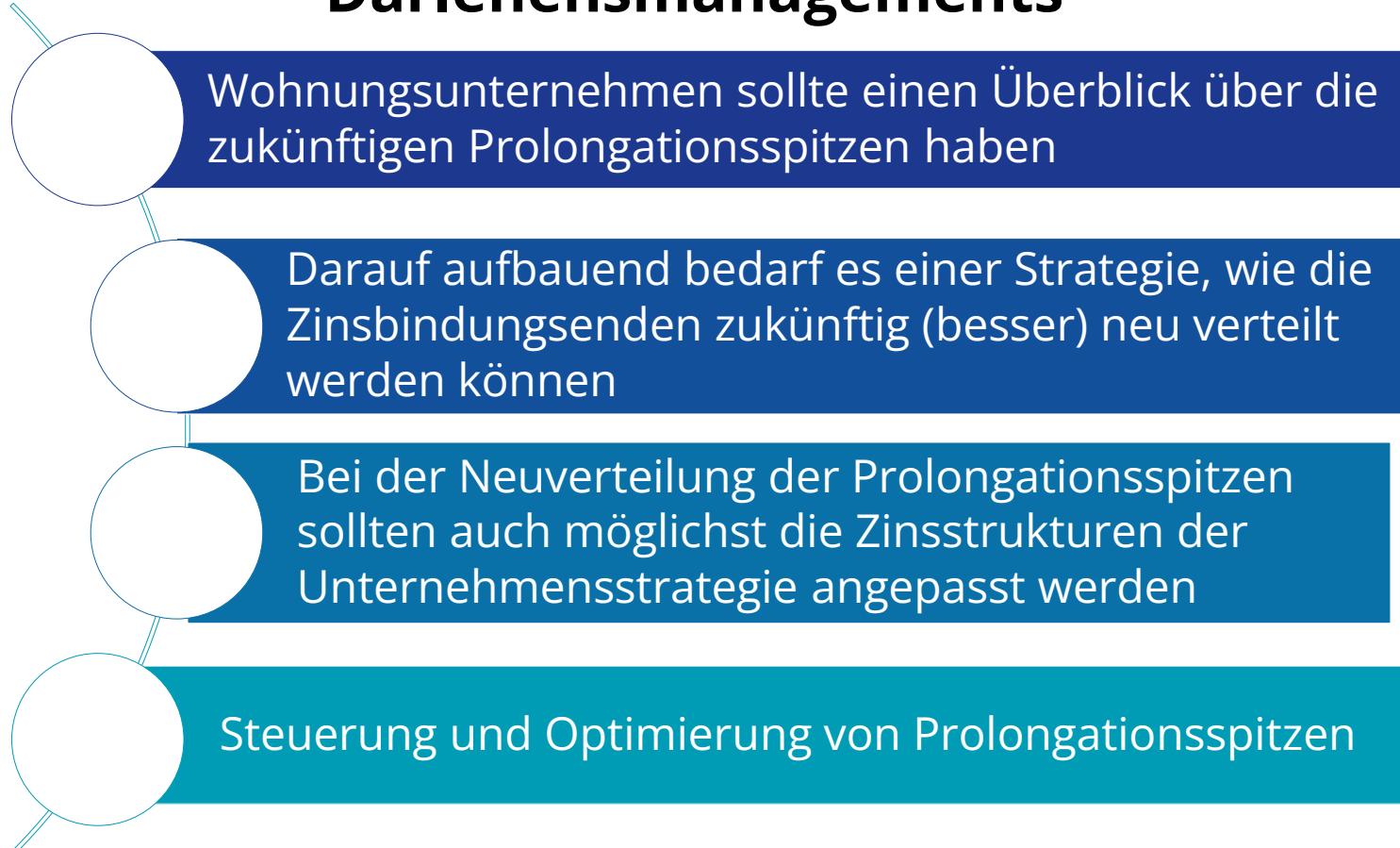
# Finanzierungsplanung

## Beispiel Zinsmanagement



# Finanzierungsplanung

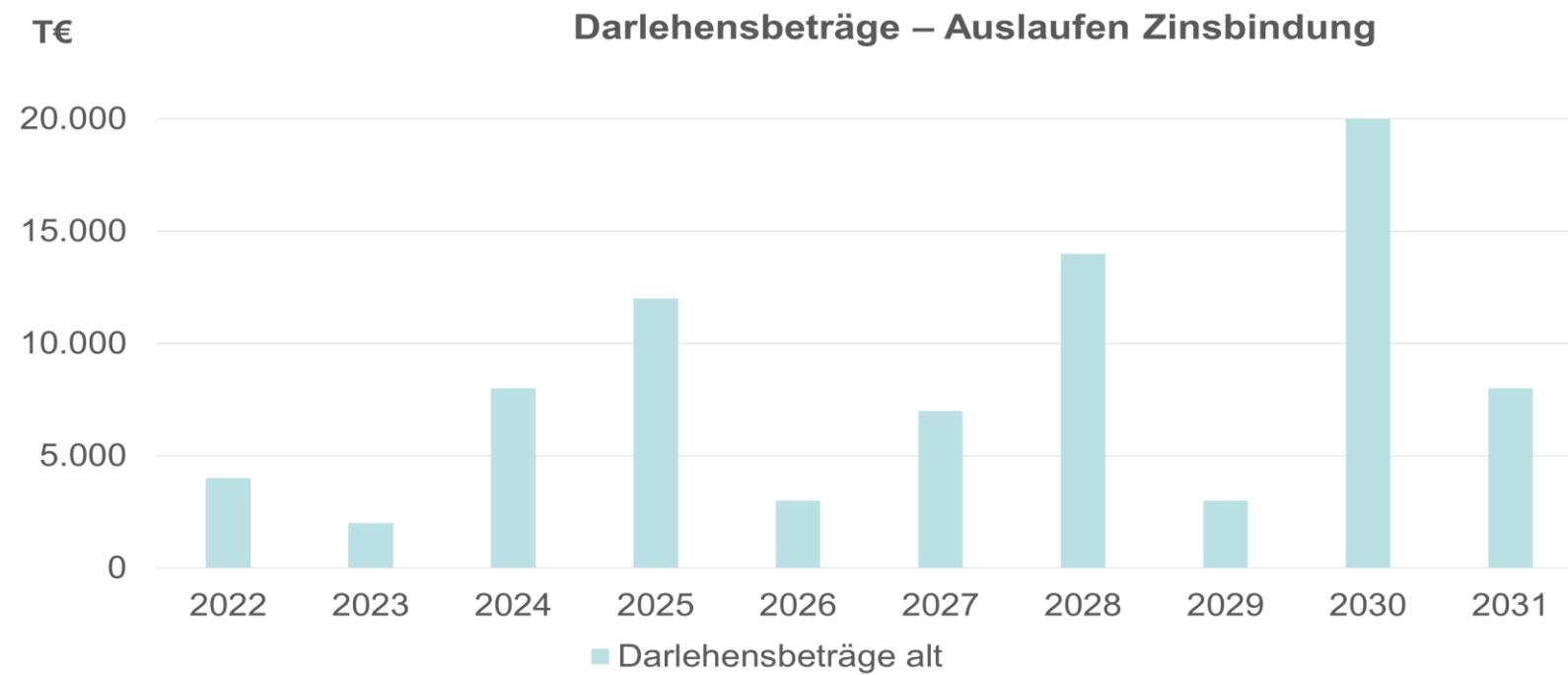
## Kontrolle der Prolongationsspitzen im Rahmen des Darlehensmanagements



# Finanzierungsplanung

## Beispielhafte Darlehensstruktur nach Zinsauslauf

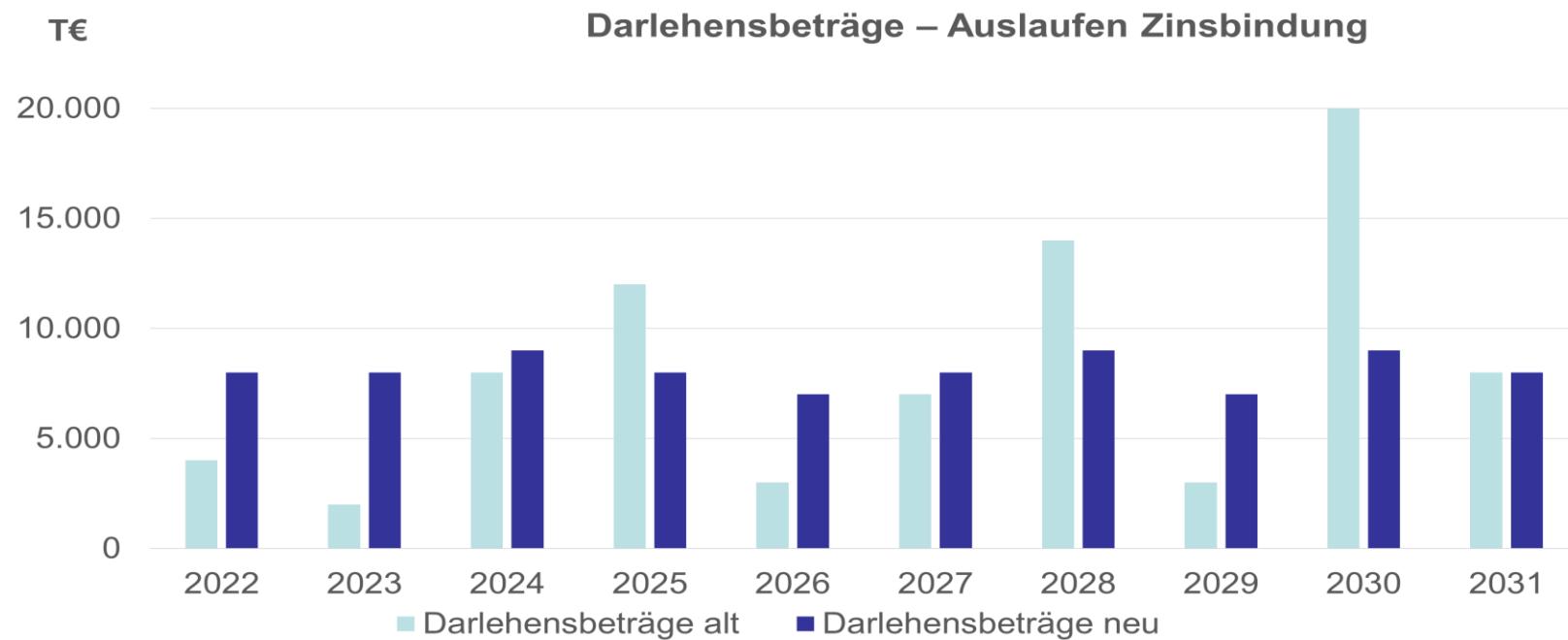
### Darlehensstruktur



# Finanzierungsplanung

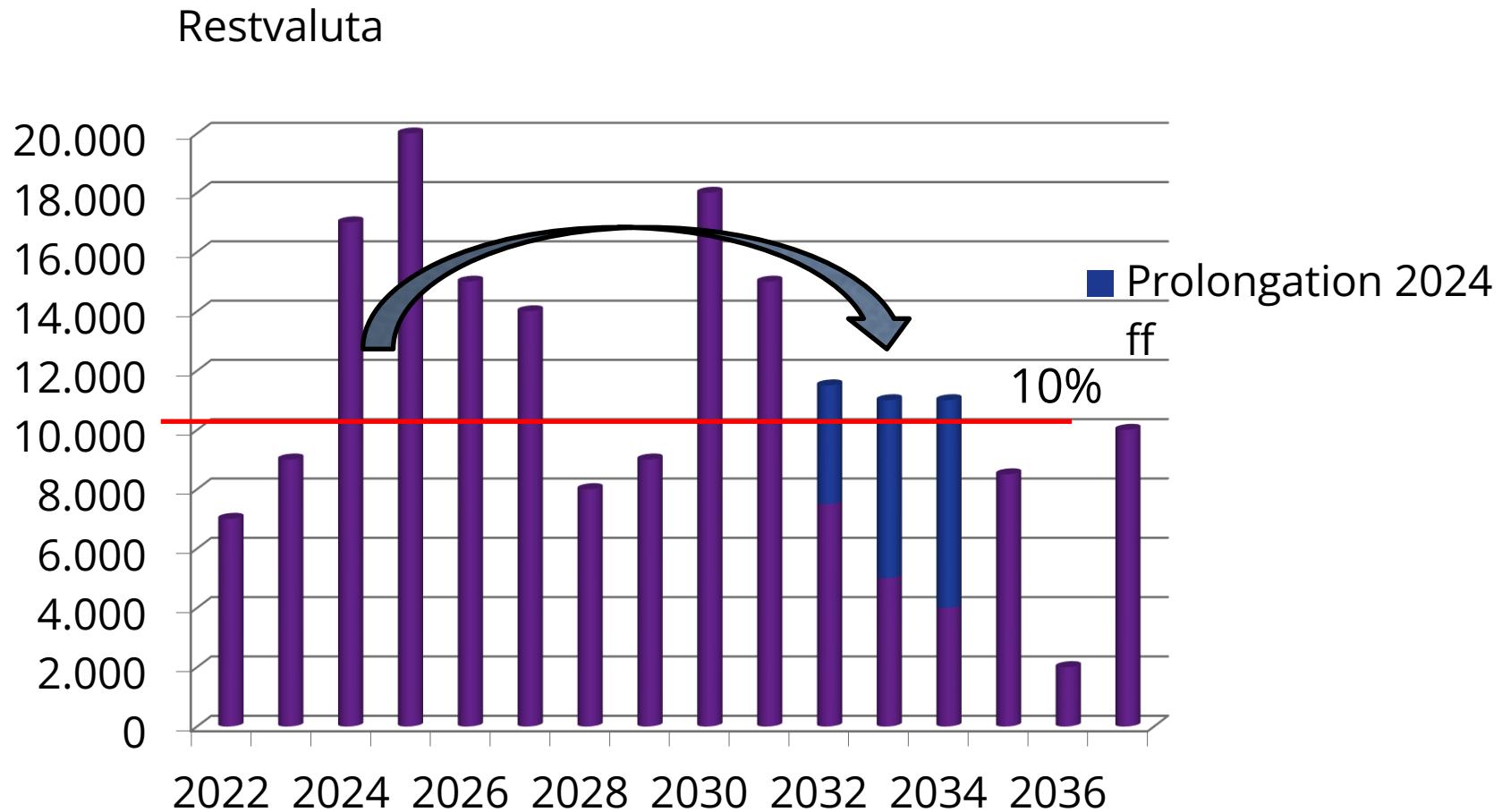
## Beispielhafte Darlehensstruktur nach Zinsauslauf

### Darlehensstruktur



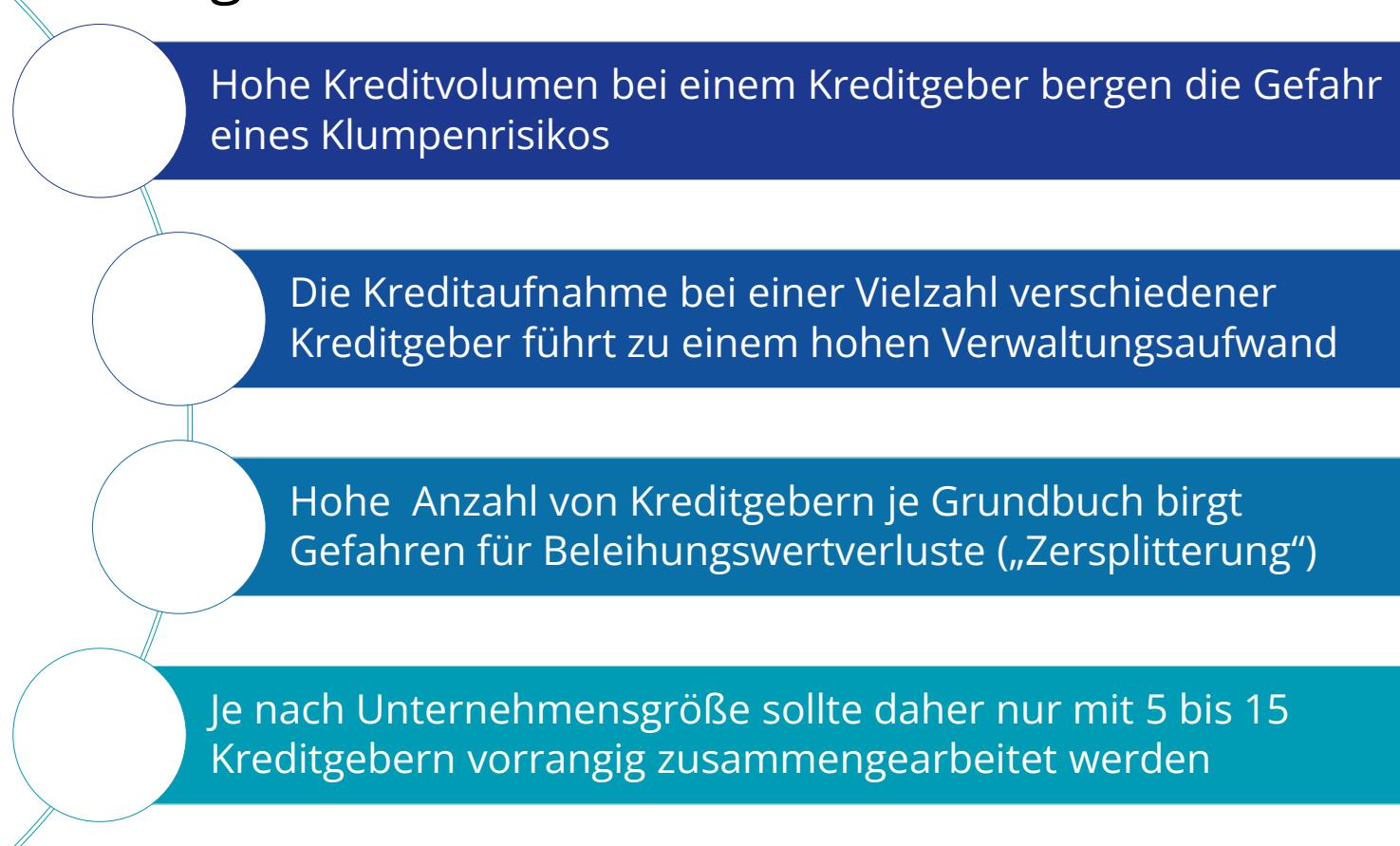
# Finanzierungsplanung

## Beispielhafte Darlehensstruktur nach Zinsauslauf



# Finanzierungsplanung

## Kontrolle der Kreditgeberstruktur im Rahmen des Darlehensmanagements

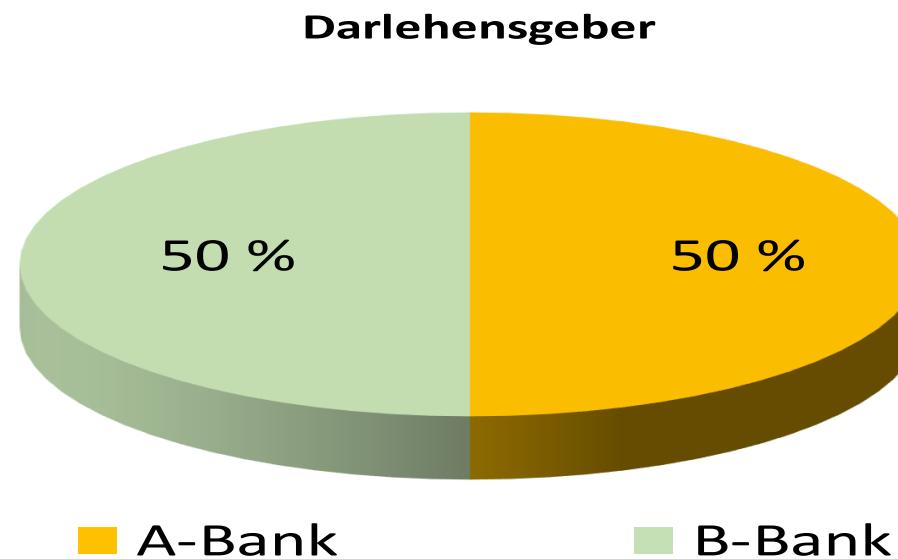
- 
- Hohe Kreditvolumen bei einem Kreditgeber bergen die Gefahr eines Klumpenrisikos
  - Die Kreditaufnahme bei einer Vielzahl verschiedener Kreditgeber führt zu einem hohen Verwaltungsaufwand
  - Hohe Anzahl von Kreditgebern je Grundbuch birgt Gefahren für Beleihungswertverluste („Zersplitterung“)
  - Je nach Unternehmensgröße sollte daher nur mit 5 bis 15 Kreditgebern vorrangig zusammengearbeitet werden

# Finanzierungsplanung

Beispielhafte Darlehensstruktur nach Kreditgebern

## Darlehensstruktur (Kreditgeber)

Risiko: Zu viele Darlehen bei wenigen Gläubigern

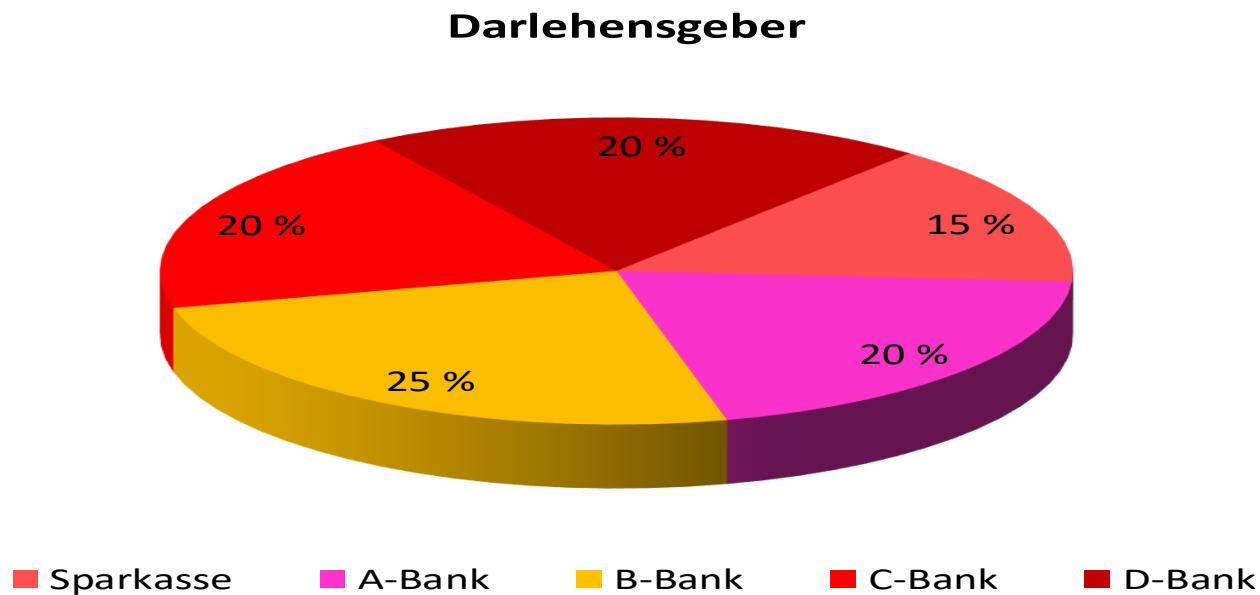


# Finanzierungsplanung

Beispielhafte Darlehensstruktur nach Kreditgebern

## Darlehensstruktur (Kreditgebergeber)

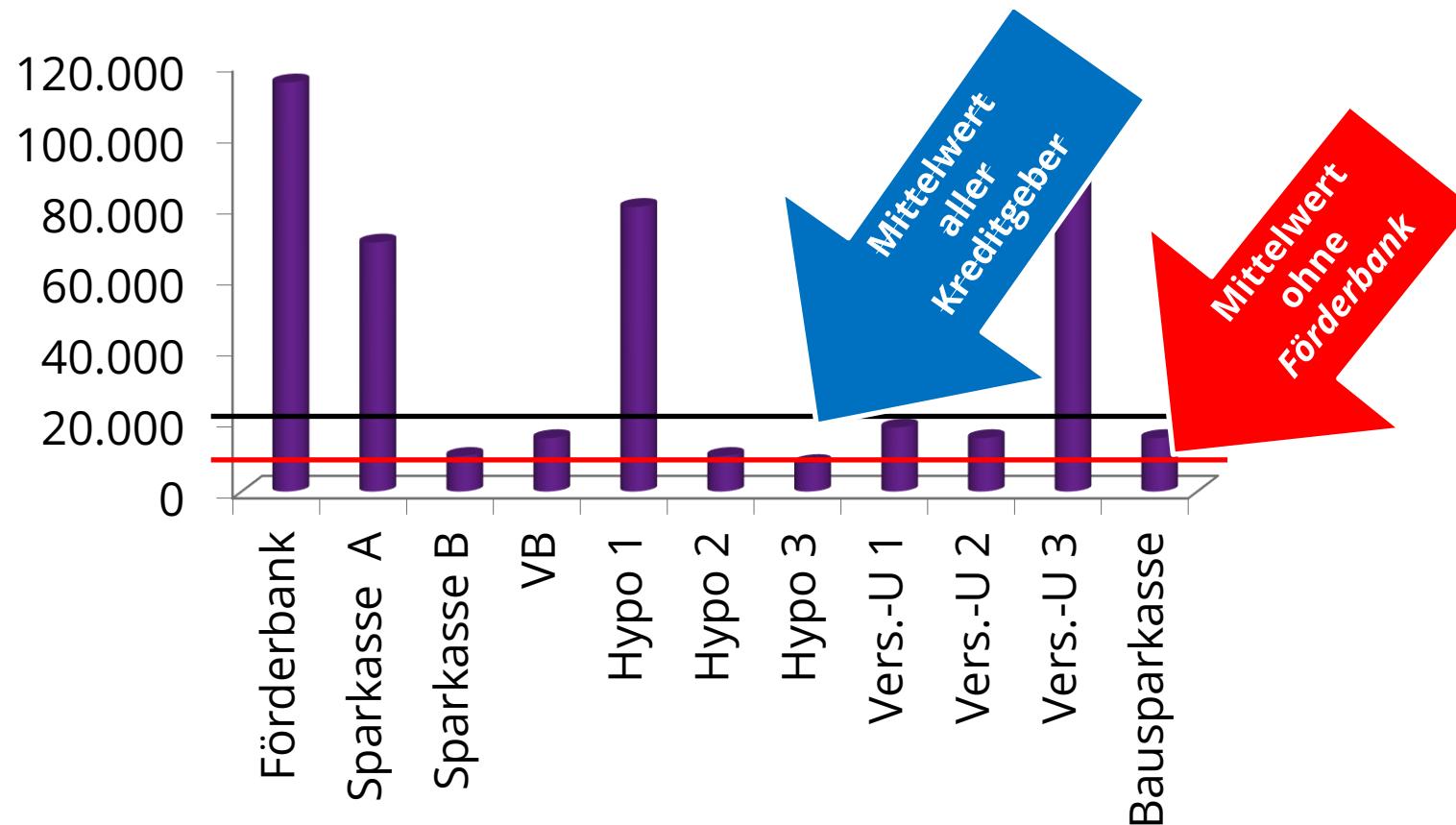
Ausgeglichene Gläubigerstruktur



# Finanzierungsplanung

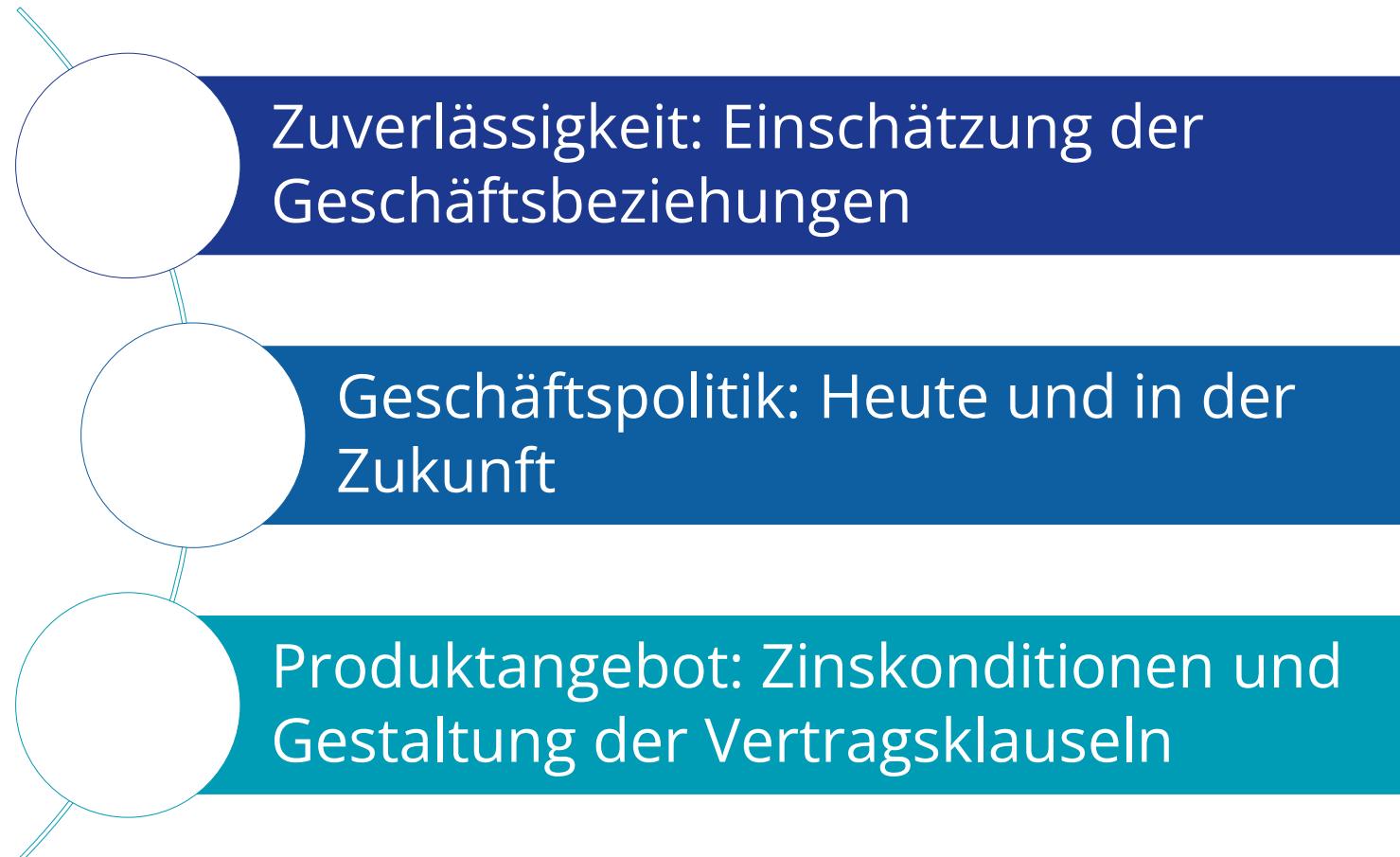
## Beispielhafte Darlehensstruktur nach Kreditgebern

Restvaluta



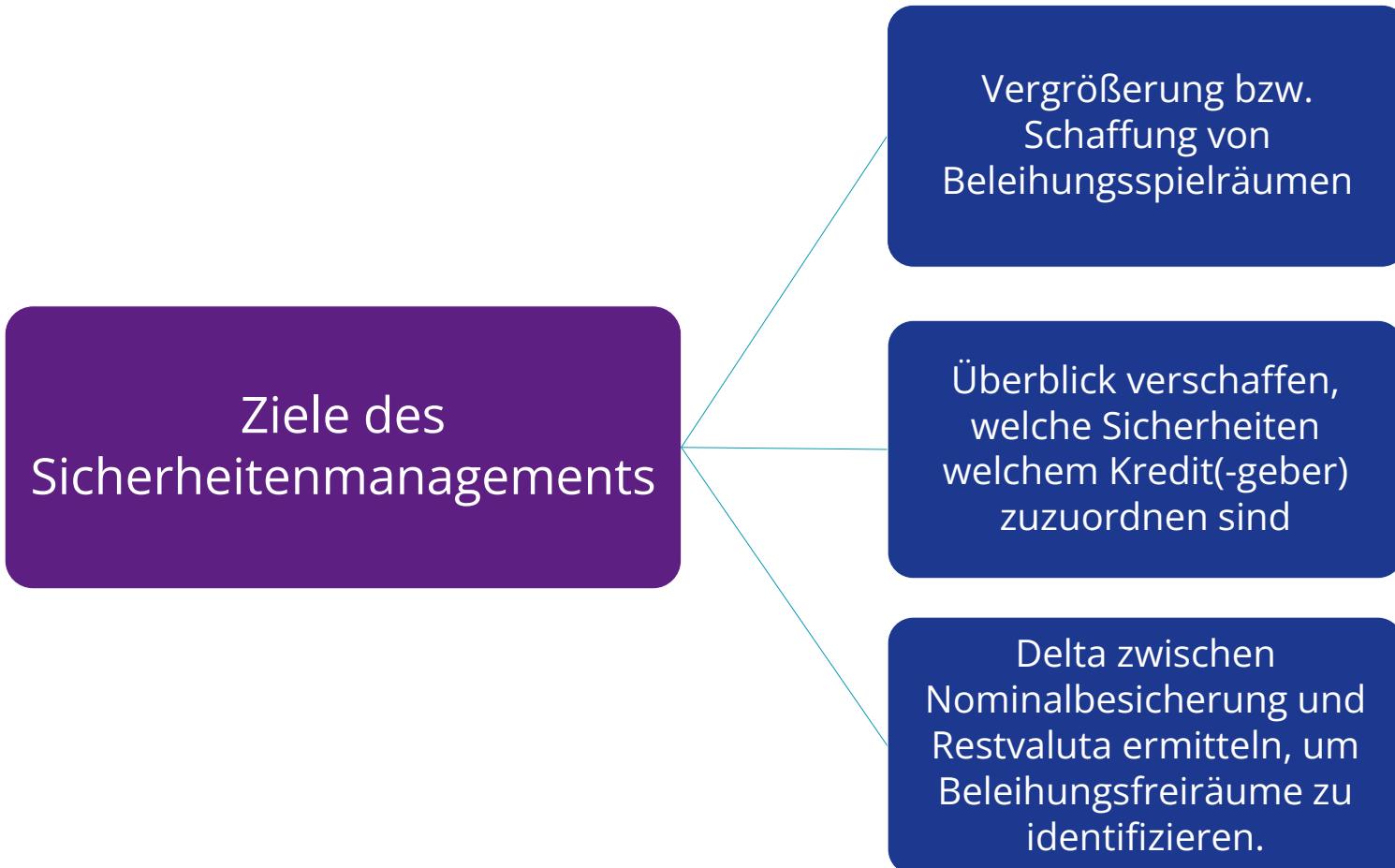
# Finanzierungsplanung

Beurteilung der Kreditgeber im Rahmen des Darlehensmanagements



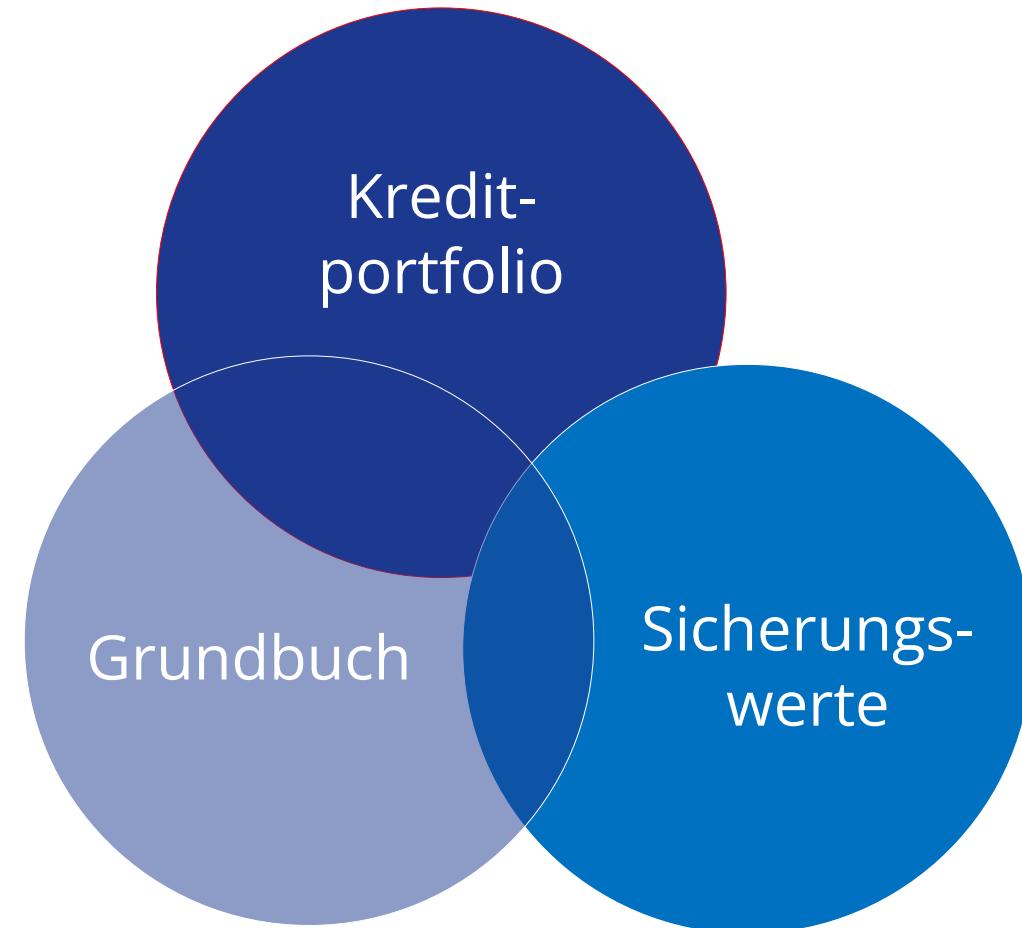
# Finanzierungsplanung

## 4.3 Sicherheitenmanagements



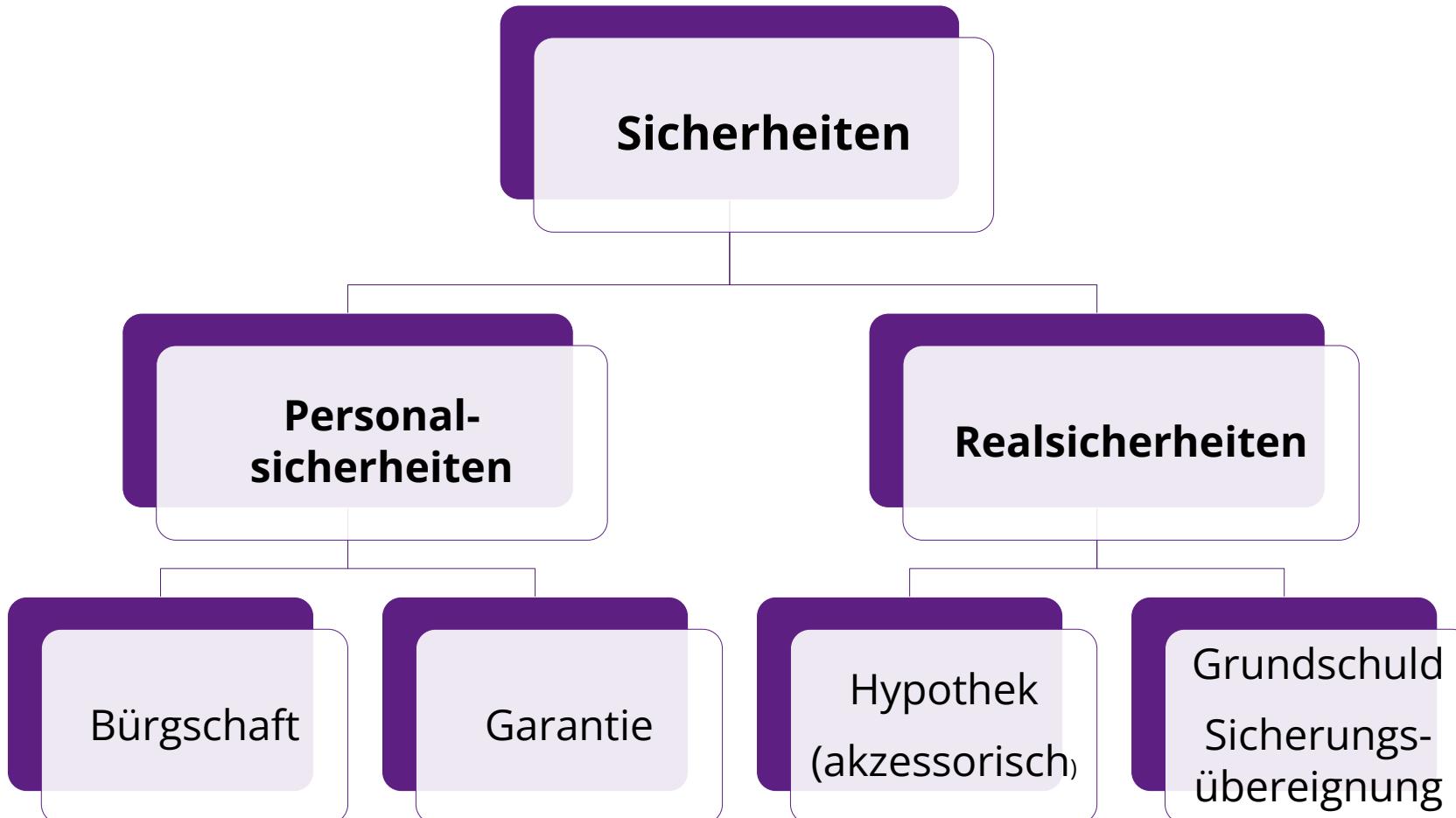
# Finanzierungsplanung

## Struktur der Besicherung



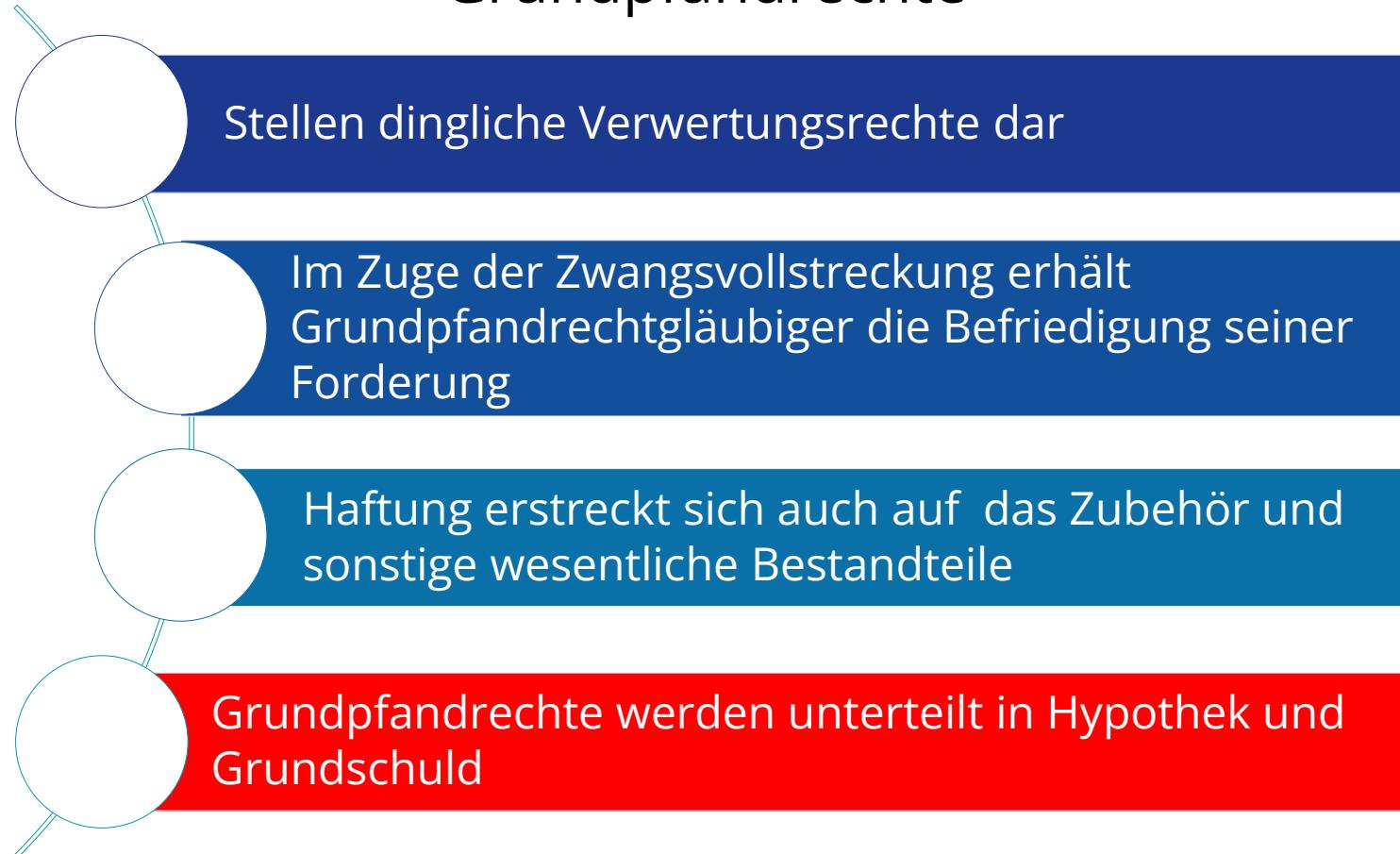
# Finanzierungsplanung

## Sicherungsarten



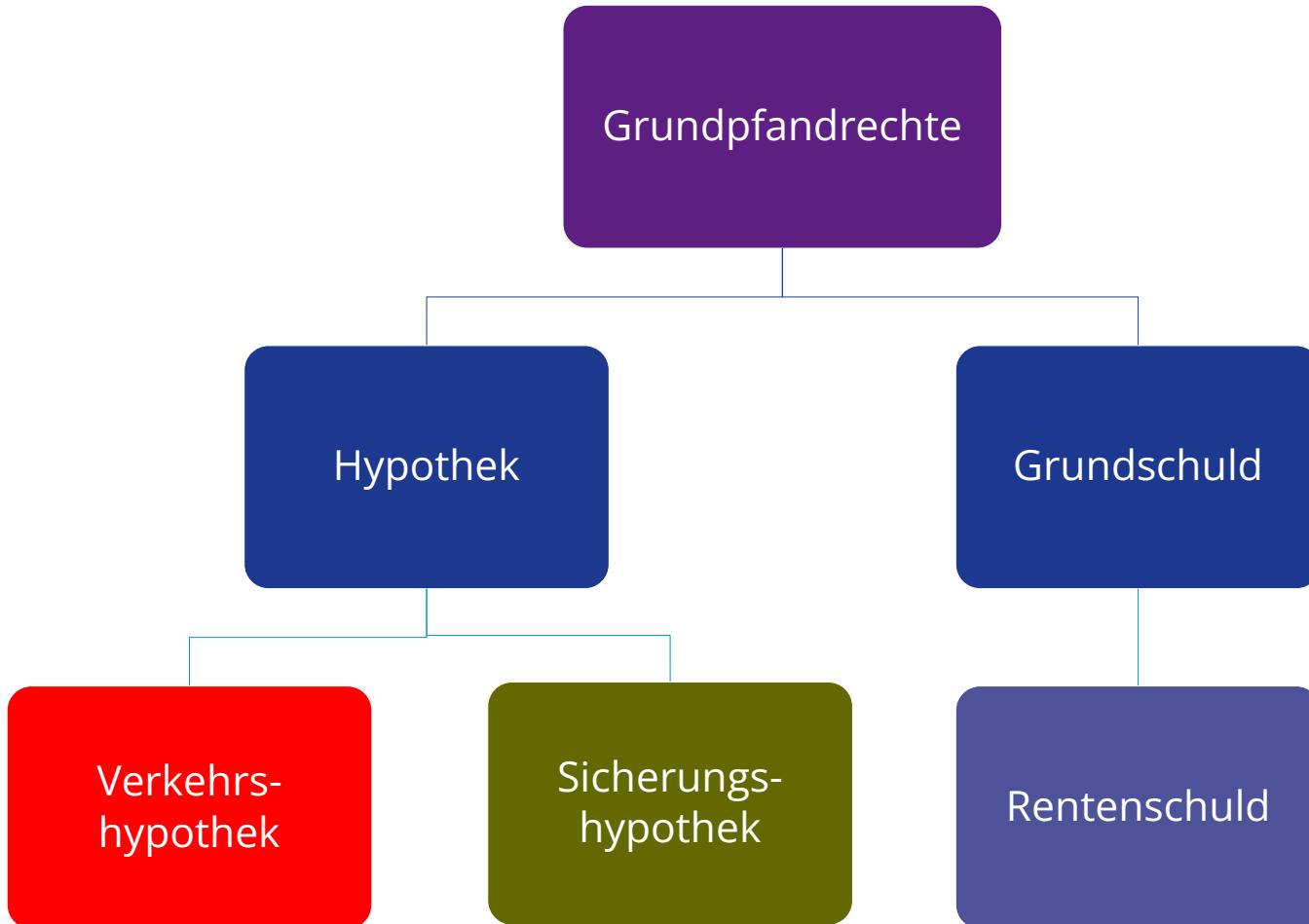
# Finanzierungsplanung

## Grundpfandrechte



# Finanzierungsplanung

## Klassifizierung der Grundpfandrechte nach der Verkehrsfähigkeit



# Finanzierungsplanung

## Hypothek

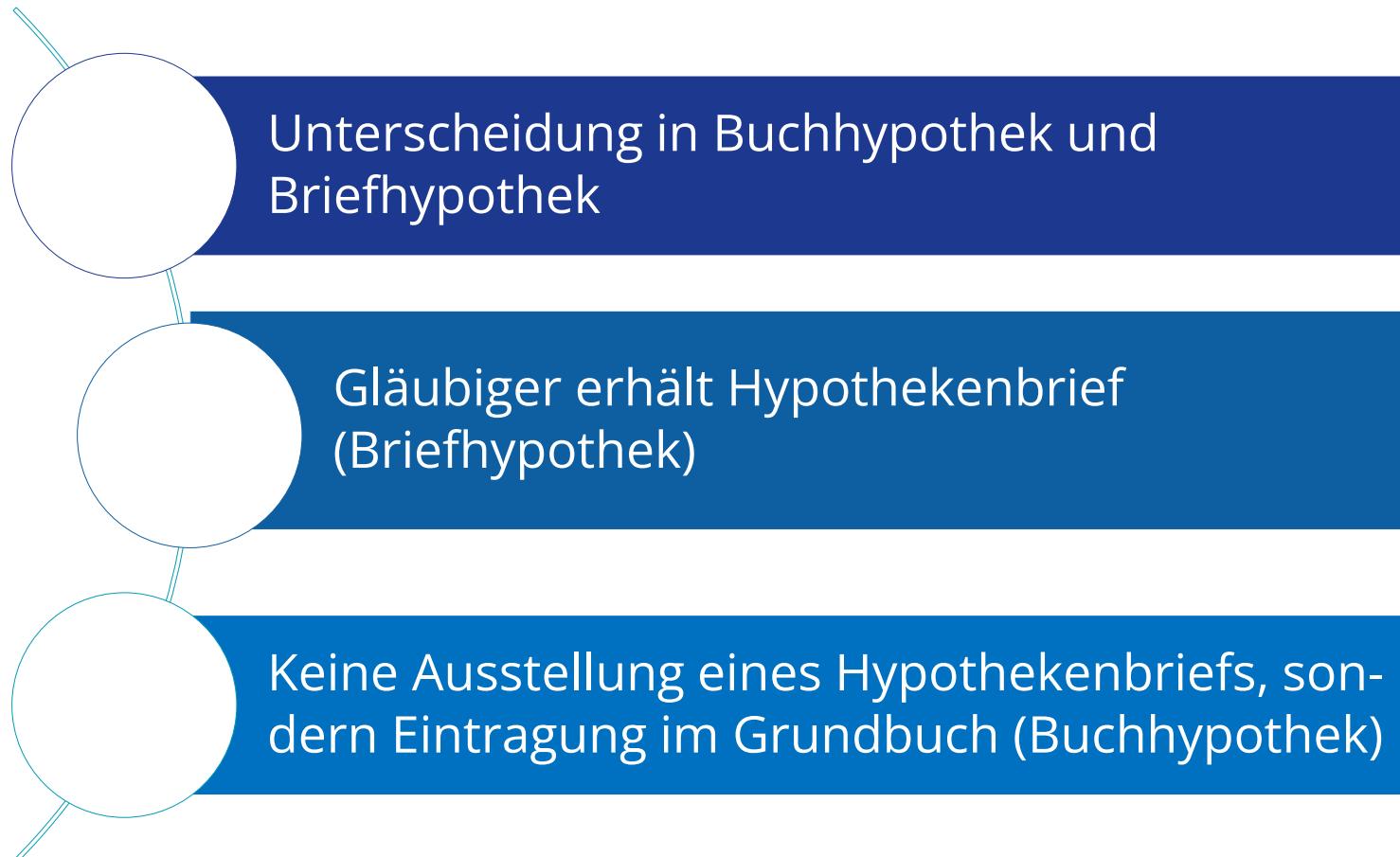
§ 1113 Abs. 1 BGB

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (Hypothek)“

Akzessorischer Charakter, da das Vorliegen einer Forderung vorausgesetzt wird

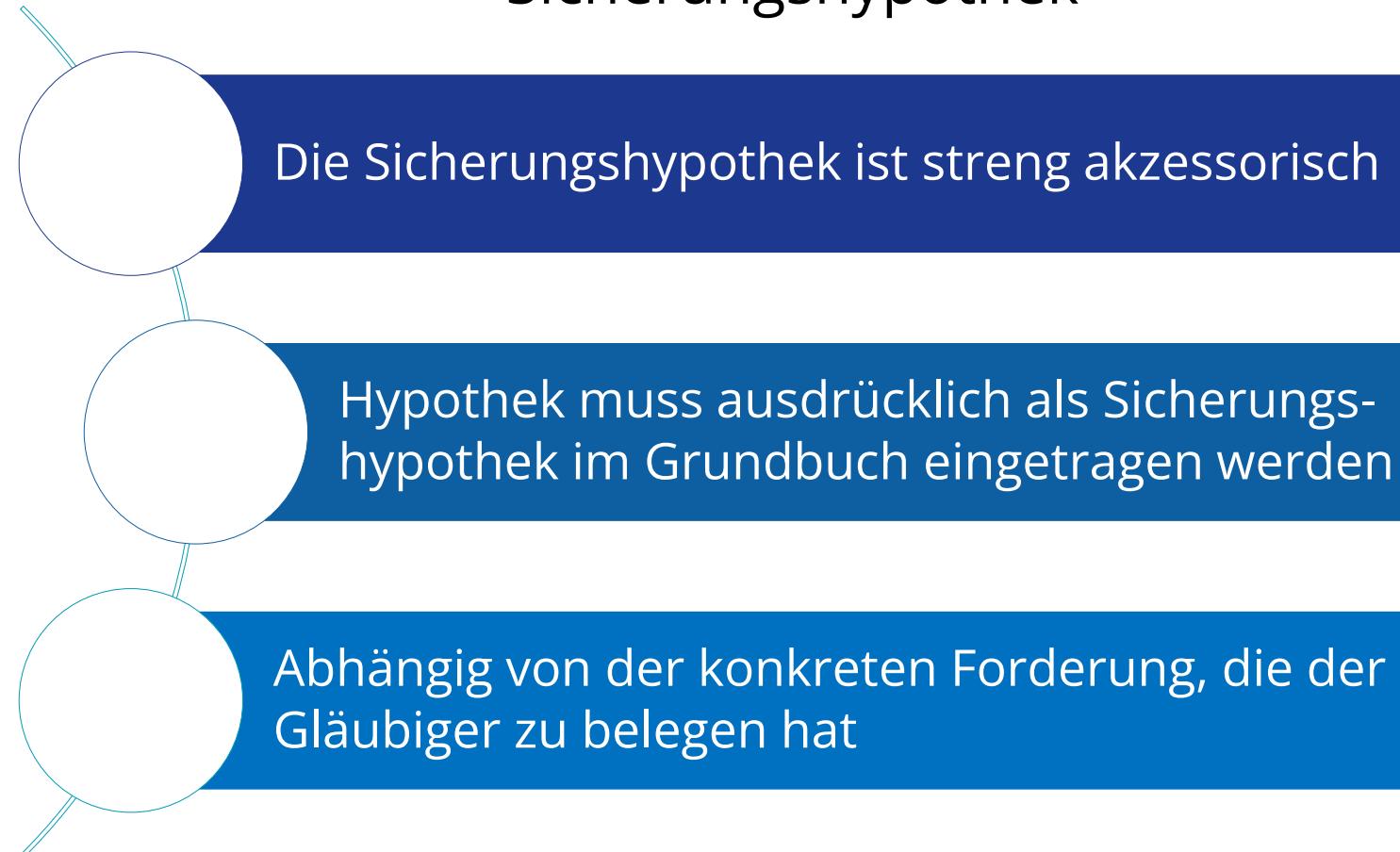
# Finanzierungsplanung

## Verkehrshypothek



# Finanzierungsplanung

## Sicherungshypothek



# Finanzierungsplanung

## Grundschuld

§ 1191 Abs. 1 BGB

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld)“

Grundschuld ist abstrakt und damit nicht vom Bestand einer Forderung abhängig

Grund: Der Wortlaut „wegen einer Forderung“ wie in § 1113 Abs. 1 BGB ist hier nicht aufgeführt

Merksatz: Grundschuld ist „Schuld ohne Grund“

# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Grundbuch

### Abteilung I

#### Eigentümer

- Alleigentum
- Miteigentum
- Gesamthands-eigentum

### Abteilung II

#### Rechte Dritter

- Vorkaufsrecht
- Dienstbarkeiten
- Reallasten
- Erbbaurecht

### Abteilung III

#### Grundpfand-rechte

- Hypothek
- Grundschuld
- Rentenschuld

# Finanzierungsplanung

## Rangfolge im Grundbuch

Rangordnung der  
eingetragenen  
Rechte

Verhältnis eines  
Rechtes zu anderen  
Rechten

Bedeutung für  
Sicherheit und Wert  
des Rechtes

Maßstab für  
Befriedigung in der  
Zwangsversteigerung

Befriedigung nach  
der eingetragenen  
Rangfolge

Maßgebend für  
Rangfolge ist der  
Tag der Eintragung

# Finanzierungsplanung

## Fallbeispiel: Rangfolgebestimmung

<b>Inhalt Abteilung II</b>			
		Betrag	Datum der Eintragung
1	Wohnrecht/Nießbrauch bewertet mit	300.000	15.01.2010
2	Grunddienstbarkeit, bewertet mit	10.000	01.06.2010
3	Grunddienstbarkeit, bewertet mit	100.000	15.06.2010

<b>Inhalt Abteilung III</b>			
1	Hypothek	500.000	15.04.2010
2	Grundschuld I	100.000	15.05.2010
3	Grundschuld II	200.000	15.06.2010
4	Grundschuld III	200.000	01.07.2010

Ergebnis der Zwangsversteigerung 1.150.000

# Finanzierungsplanung

## Fallbeispiel: Rangfolgebestimmung

### Lösung

Rangordnung		Eintragung	Befriedigung
1. Rang	Wohnrecht/ Nießbrauch	300.000	300.000
2. Rang	Hypothek	500.000	500.000
3. Rang	Grundschuld I	100.000	100.000
4. Rang	Reallast	10.000	10.000
5. Rang	Grunddienstbarkeit	100.000	80.000
	Grundschuld II	200.000	160.000
6. Rang	Grundschuld III	200.000	0
		<b>1.410.000</b>	<b>1.150.000</b>

# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Veränderung Rangfolge im Grundbuch

### Zustimmungserklärung

Erbbaugrundbuch von \_\_\_\_\_ Band \_\_\_\_\_ Blatt 728 \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur 23 \_\_\_\_\_ Flurstück 730-731 \_\_\_\_\_

Erbauberechtigte: \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_

Grundstückseigentümer: \_\_\_\_\_

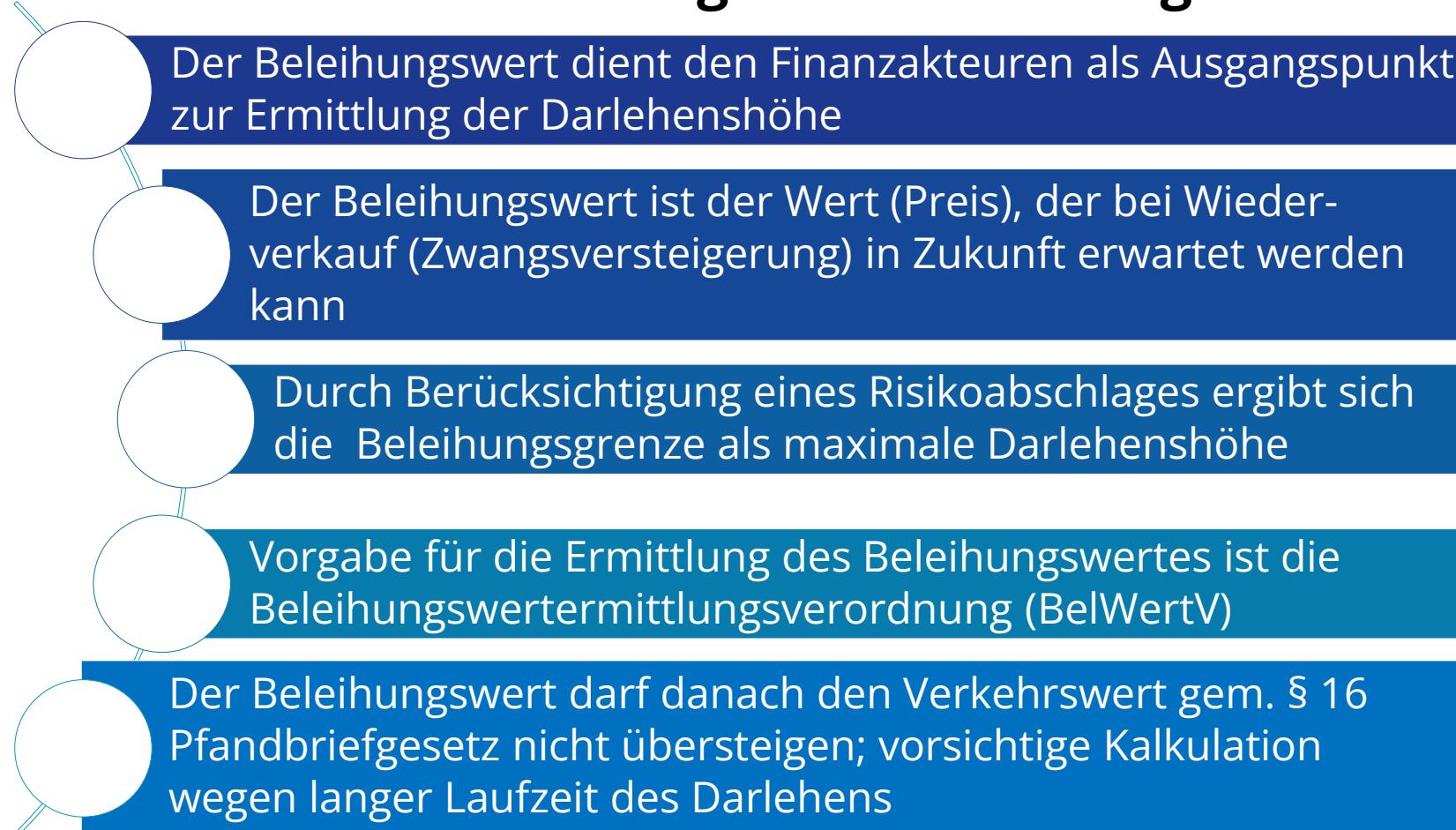
Der unterzeichnete **Grundstückseigentümer** erklärt hiermit die Zustimmung

1. zur Beleihung des Erbbaurechts zugunsten der **Stuttgart mit Grundschulden von insgesamt 120.600,00** **ungs-AG in EUR** **nebst 15 % Zinsen jährlich und 5 % einmalige Nebenleistung,** **im Rang vor dem Erbbaurecht der Erhöhungswormeidung und dem Vorkaufsrecht -**
2. zur Erteilung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren,
3. zur Veräußerung des Erbbaurechts, falls die Gläubigerin der vorgenannten Grundschulden im Zwangsversteigerungsverfahren Meistbietende bleibt und das Recht aus dem Meistgebot abtritt oder nach Erwerb des Erbbaurechts dieses veräußert.

Die Zustimmung kann ohne Einwilligung der Gläubigerin nicht widerrufen werden.

# Finanzierungsplanung

## 4.4 Beleihungswertermittlung

- 
- Der Beleihungswert dient den Finanzakteuren als Ausgangspunkt zur Ermittlung der Darlehenshöhe
  - Der Beleihungswert ist der Wert (Preis), der bei Wieder-verkauf (Zwangsvorsteigerung) in Zukunft erwartet werden kann
  - Durch Berücksichtigung eines Risikoabschlages ergibt sich die Beleihungsgrenze als maximale Darlehenshöhe
  - Vorgabe für die Ermittlung des Beleihungswertes ist die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
  - Der Beleihungswert darf danach den Verkehrswert gem. § 16 Pfandbriefgesetz nicht übersteigen; vorsichtige Kalkulation wegen langer Laufzeit des Darlehens

# Finanzierungsplanung

## Definition Beleihungswert

### § 16 Abs. 2 PfandBG

*„Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt.*

*Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden.*

*Der Bewertungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen“*



**Grundsatz einer strengst vorsichtigen Bewertung !!!**

# Finanzierungsplanung

## Ermittlung der Beleihungswertes

# Beleihungswert

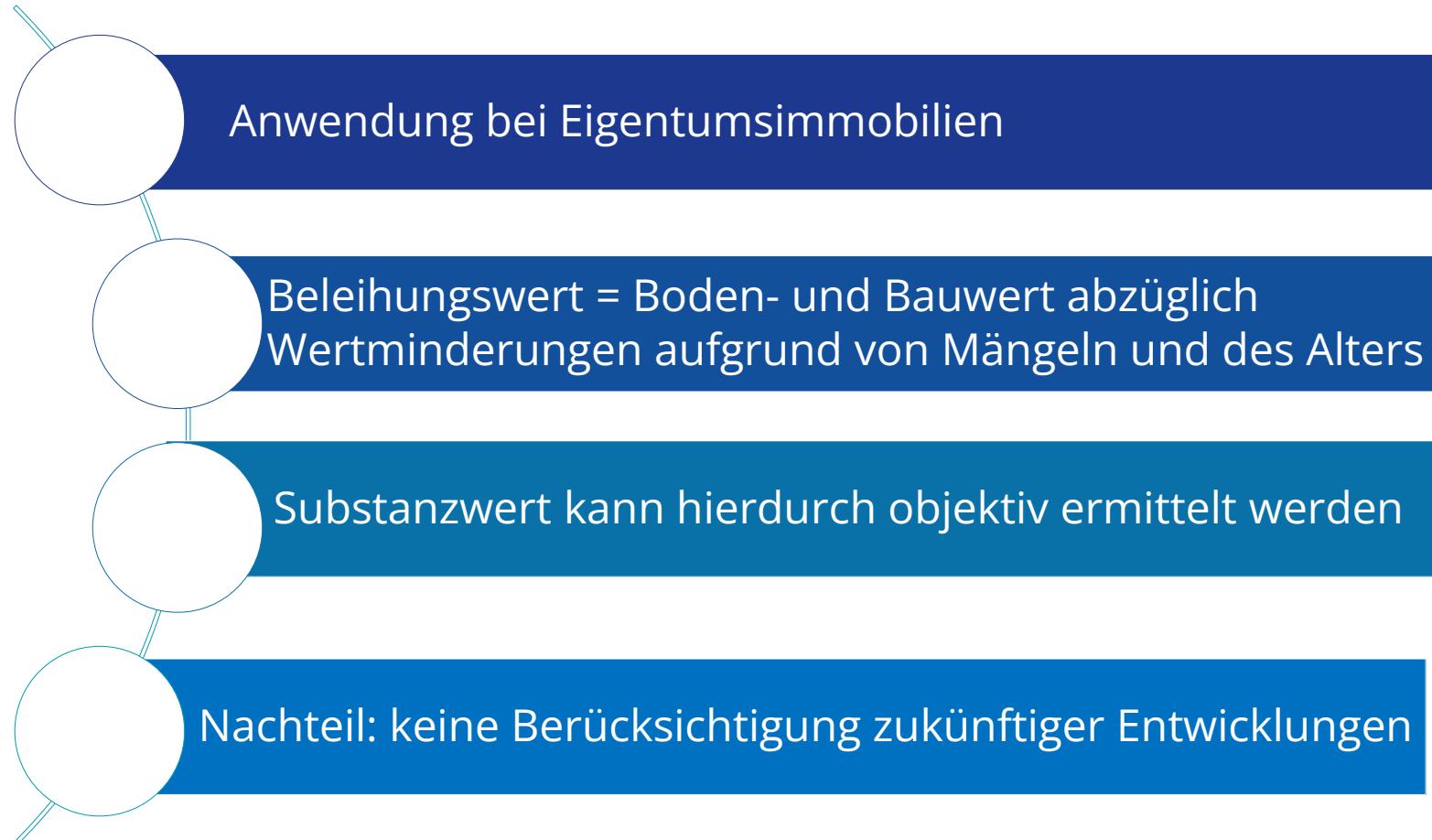
Sachwert-  
verfahren

Ertrags-  
wertverfahren

Vergleichswert-  
verfahren

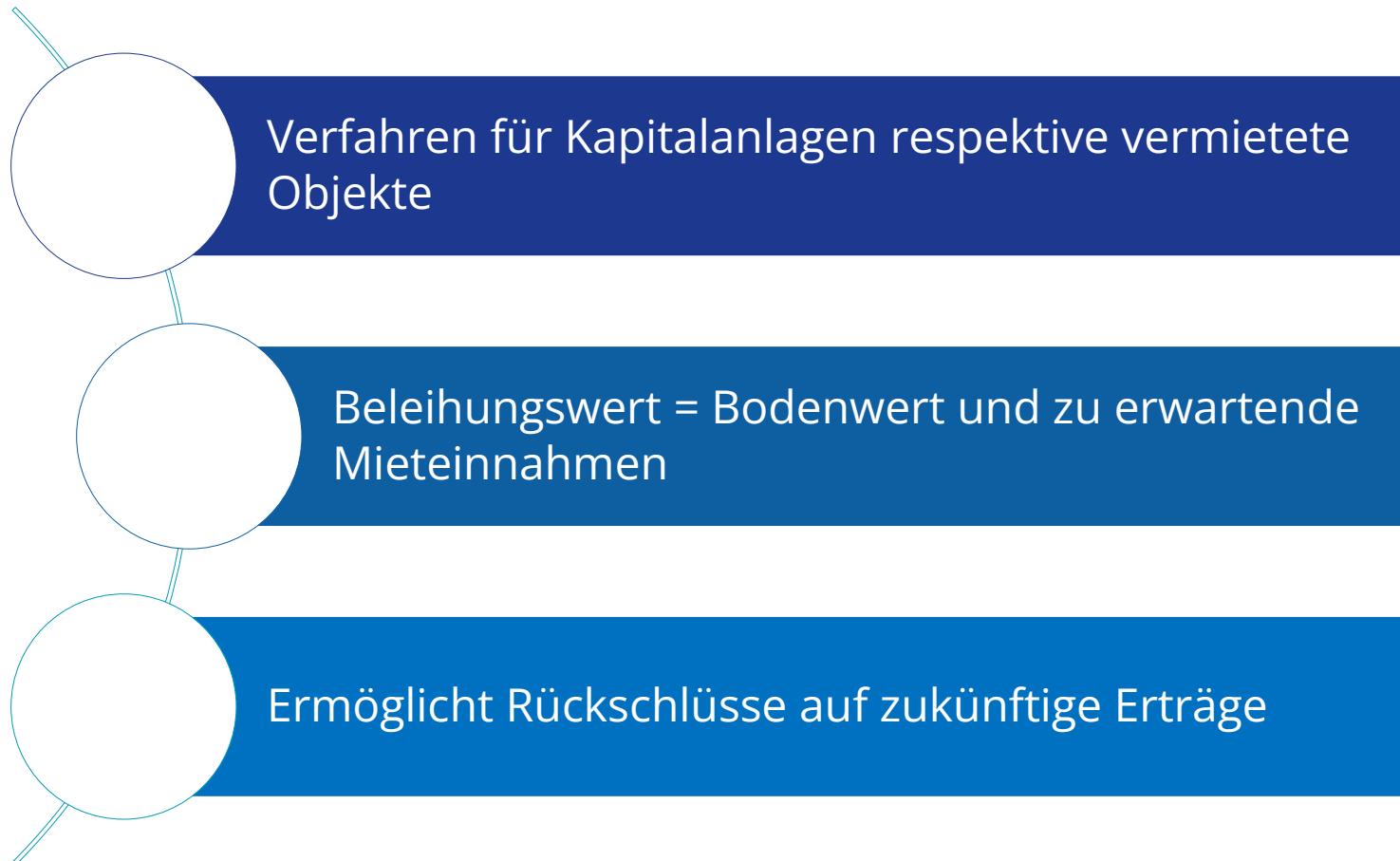
# Finanzierungsplanung

## Sachwertverfahren



# Finanzierungsplanung

## Ertragswertverfahren



# Finanzierungsplanung

## Marktwert versus Beleihungswert

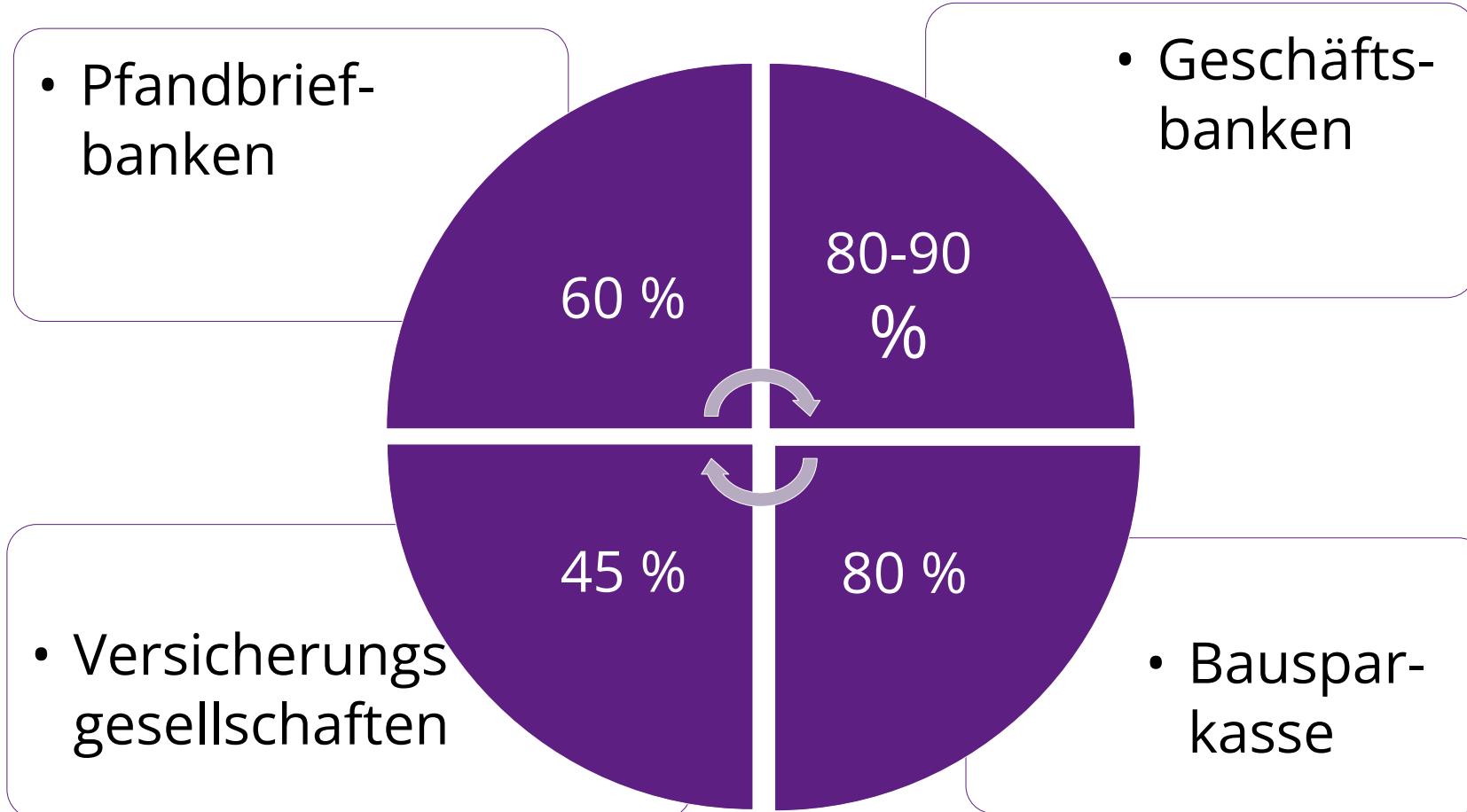


# Beispiel: Beleihungswertermittlung Mietobjekt

Beleihungs- wert	680 m <sup>2</sup> x 9,00 € x 12		680 m <sup>2</sup> x 10,00 € x 12	Markt- wert
73.440,00 €		Jahresrohertrag		81.600,00 €
		./.		
	BaFin-Mindestsatz von 15%:	<b>Bewirtschaftungs- kosten</b>		
	( Verwaltung	10 WE à 230,00 €	Verwaltung )	
	( Mietausfallwagnis	3 %	Mietausfallwagnis )	
	( Instandhaltung	7 €/m <sup>2</sup> /p.a.	Instandhaltung )	
	( Modernisierungs- risiko	hier 0 %		
		=		
62.424,00 €	Einhaltung von BaFin- Mindestsätzen	<b>Grundstücksreinertrag</b>		72.092,00 €
	754.000,00 € x 5 %	./.		
37.700,00 €		<b>Bodenverzinsung</b>	754.000,00 € x 4,5 %	33.930,00 €
		=		
24.724,00 €		<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>		38.162,00 €
		X		
	Einhaltung von BaFin- Mindestsätzen:	<b>Vervielfältiger</b>		
	Kapitalisierungs- zinssatz 5 %, Restnutzungsdauer (RND) 80 Jahre		Kapitalisierungs- zinssatz 4,5 %, Restnutzungsdauer (RND) 80 Jahre	
		=		
468.025,00 €		<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		787.664,00 €
		+		
754.000,00 €	580 m <sup>2</sup> x 1.300,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Bodenwert</b>	580 m <sup>2</sup> x 1.300,00 €/m <sup>2</sup>	754.000,00 €
		=		
1.222.025,00 €		<b>Ertragswert</b>		1.541.664,00 €
		Differenz: 21 %		(gerundet)
1.220.000,00 €		320.000,00 €		1.540.000,00 €

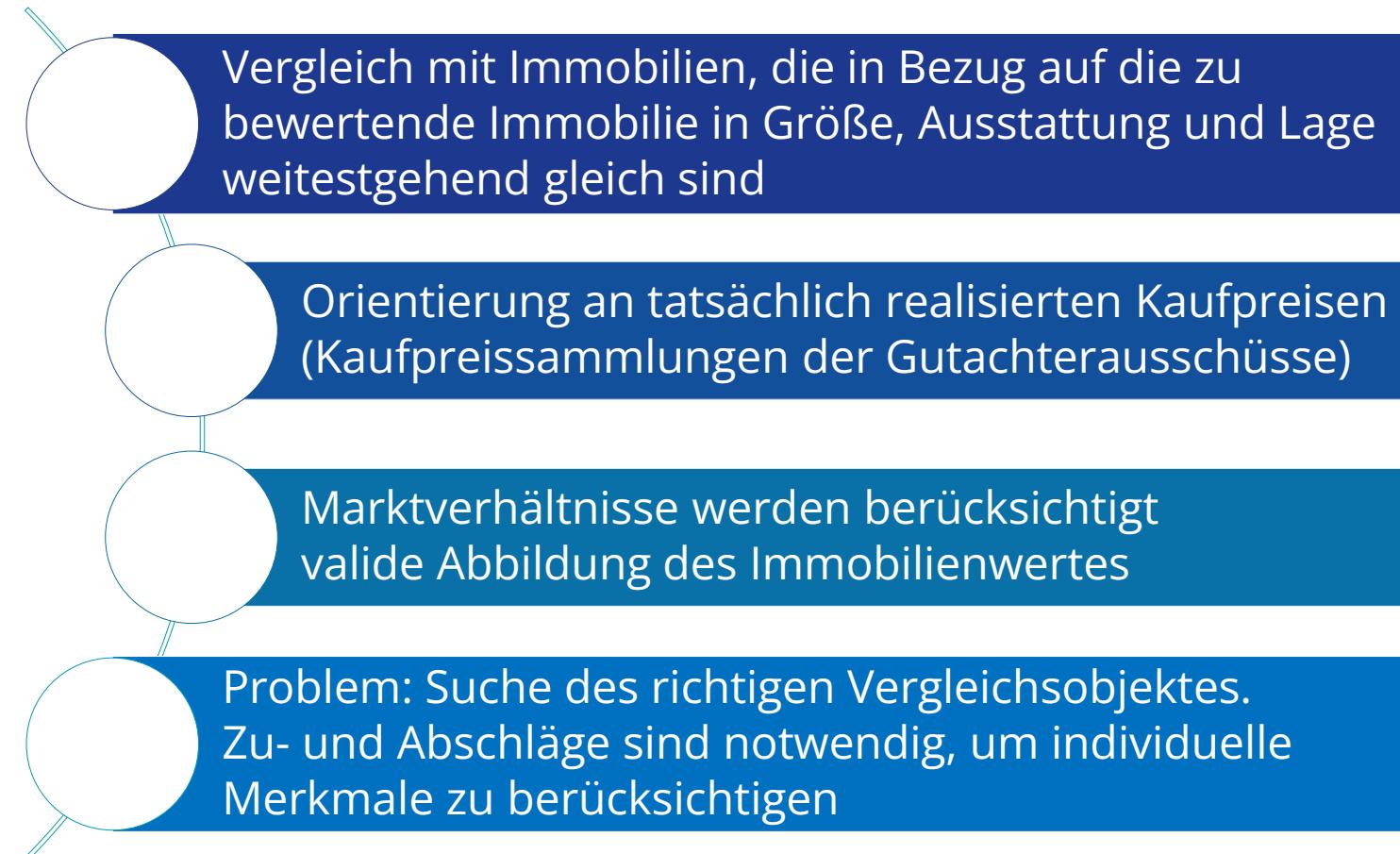
# Finanzierungsplanung

## Beleihungsgrenze bei Wohnbaufinanzierungen



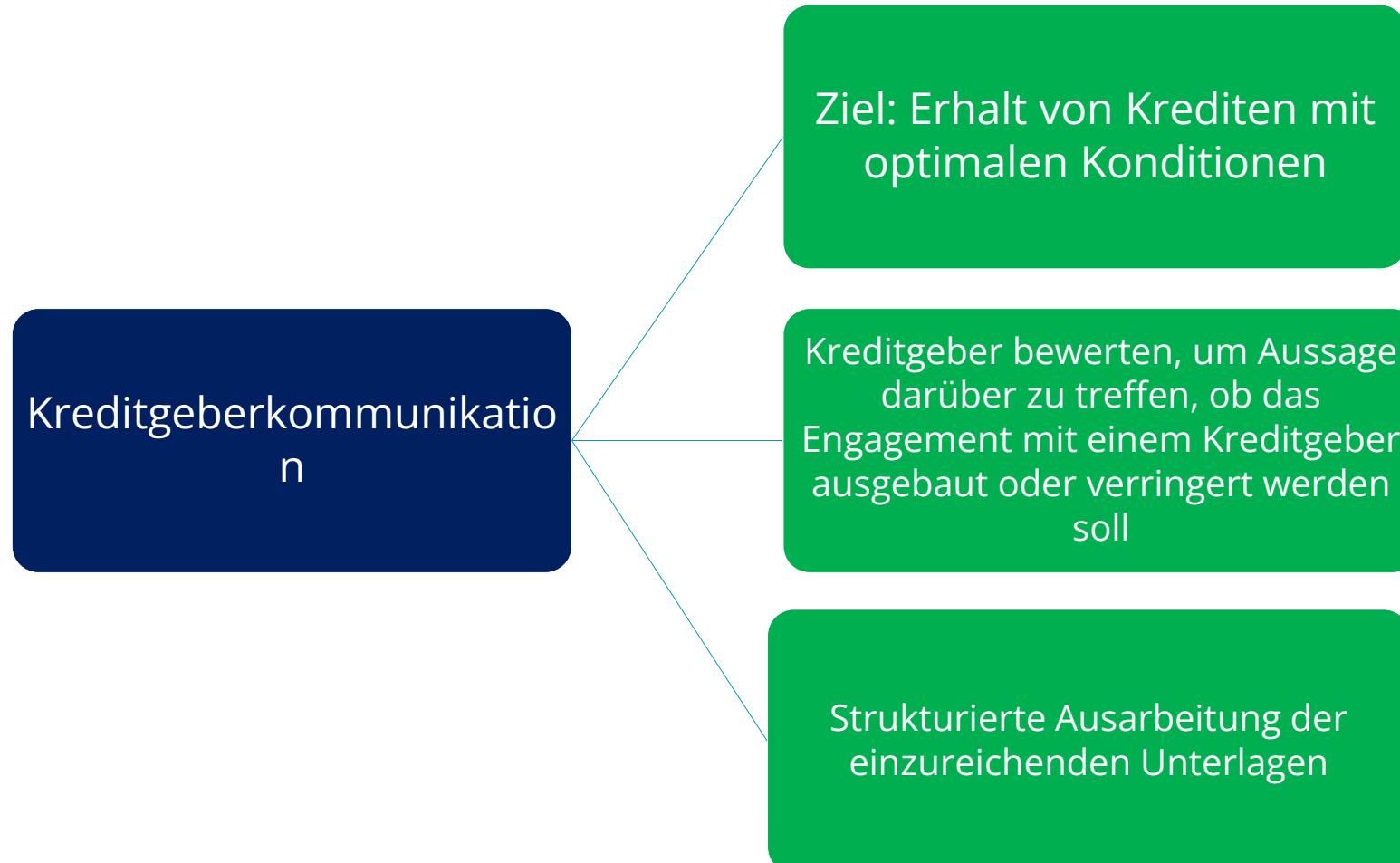
# Finanzierungsplanung

## Vergleichswertverfahren



# Finanzierungsplanung

## 4.5 Kreditgeberkommunikation



# Finanzierungsplanung

## Die Stufen des Finanzierungsprozesses



# Finanzierungsplanung

## Einzelkredite oder Bündelung von Einzelfinanzierungen

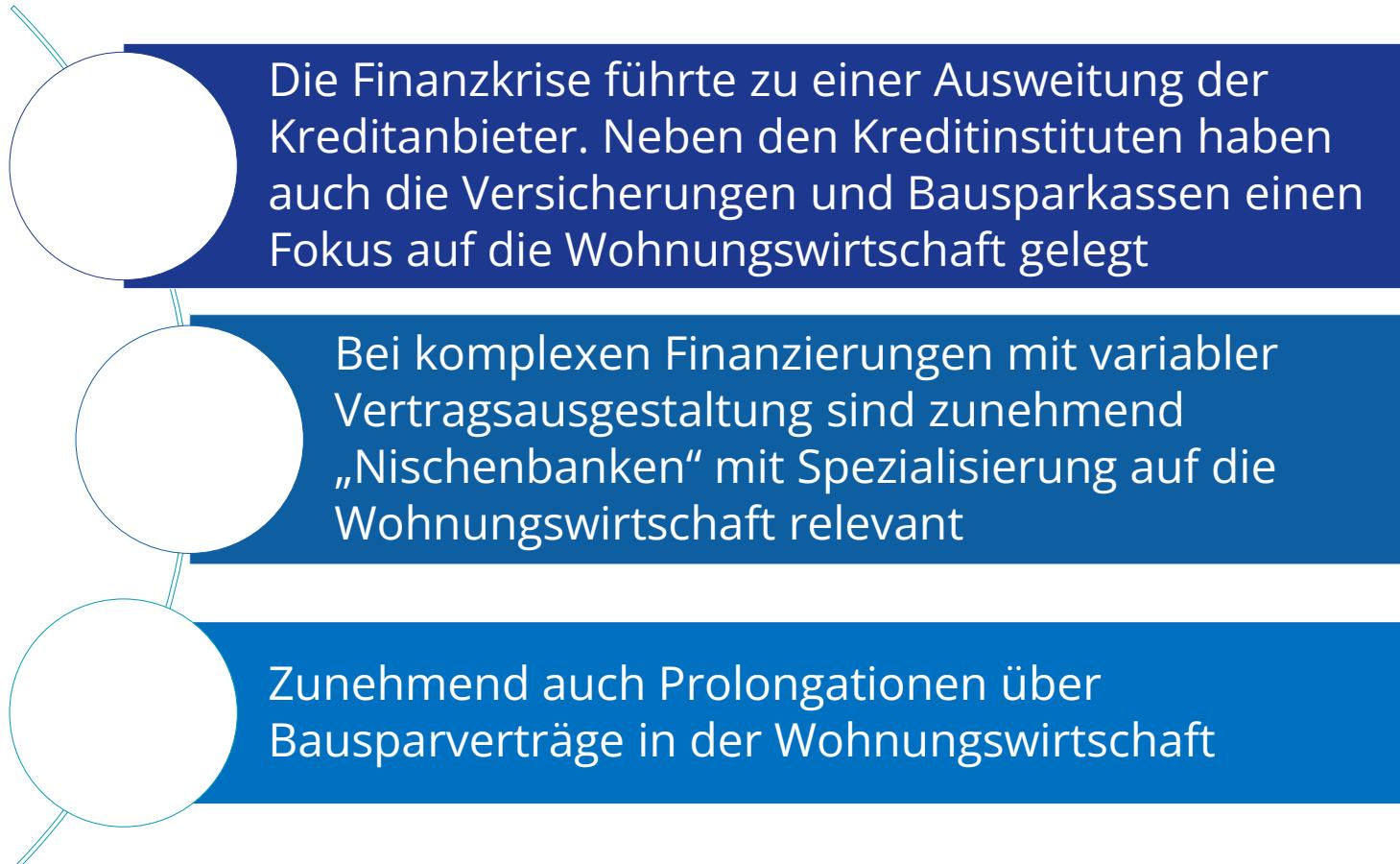
Die Zusammenfassung von Darlehen schöpft den Beleihungsspielraum optimal aus, sodass meistens weniger Objekte als Sicherheit dienen müssen

Der Verwaltungsaufwand im Unternehmen kann durch die Zusammenfassung reduziert werden

Zusammenfassung ermöglicht bessere Zinskonditionen beim Kreditgeber

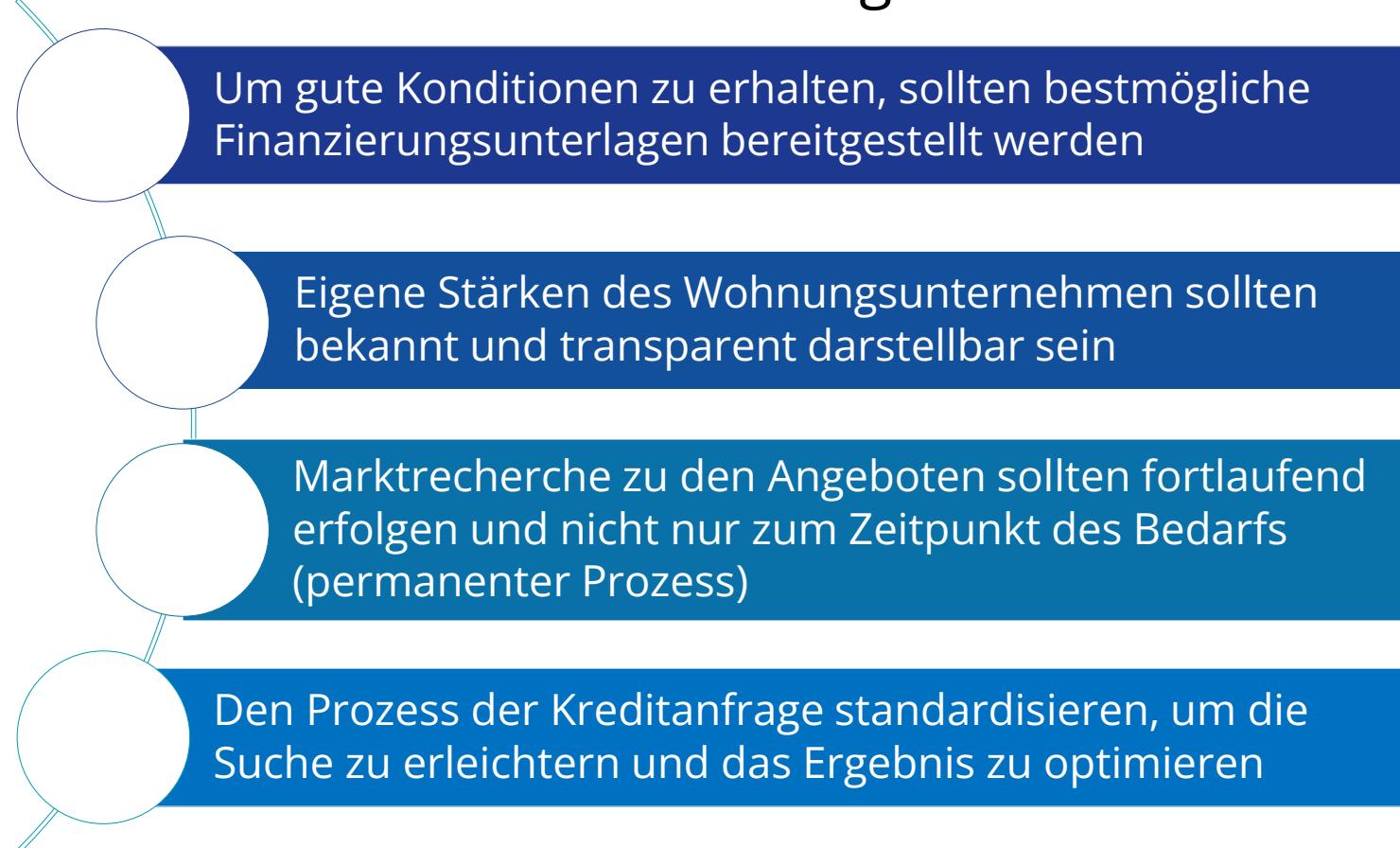
# Finanzierungsplanung

## Auswahl des Kreditgebers

- 
- Die Finanzkrise führte zu einer Ausweitung der Kreditanbieter. Neben den Kreditinstituten haben auch die Versicherungen und Bausparkassen einen Fokus auf die Wohnungswirtschaft gelegt
  - Bei komplexen Finanzierungen mit variabler Vertragsausgestaltung sind zunehmend „Nischenbanken“ mit Spezialisierung auf die Wohnungswirtschaft relevant
  - Zunehmend auch Prolongationen über Bausparverträge in der Wohnungswirtschaft

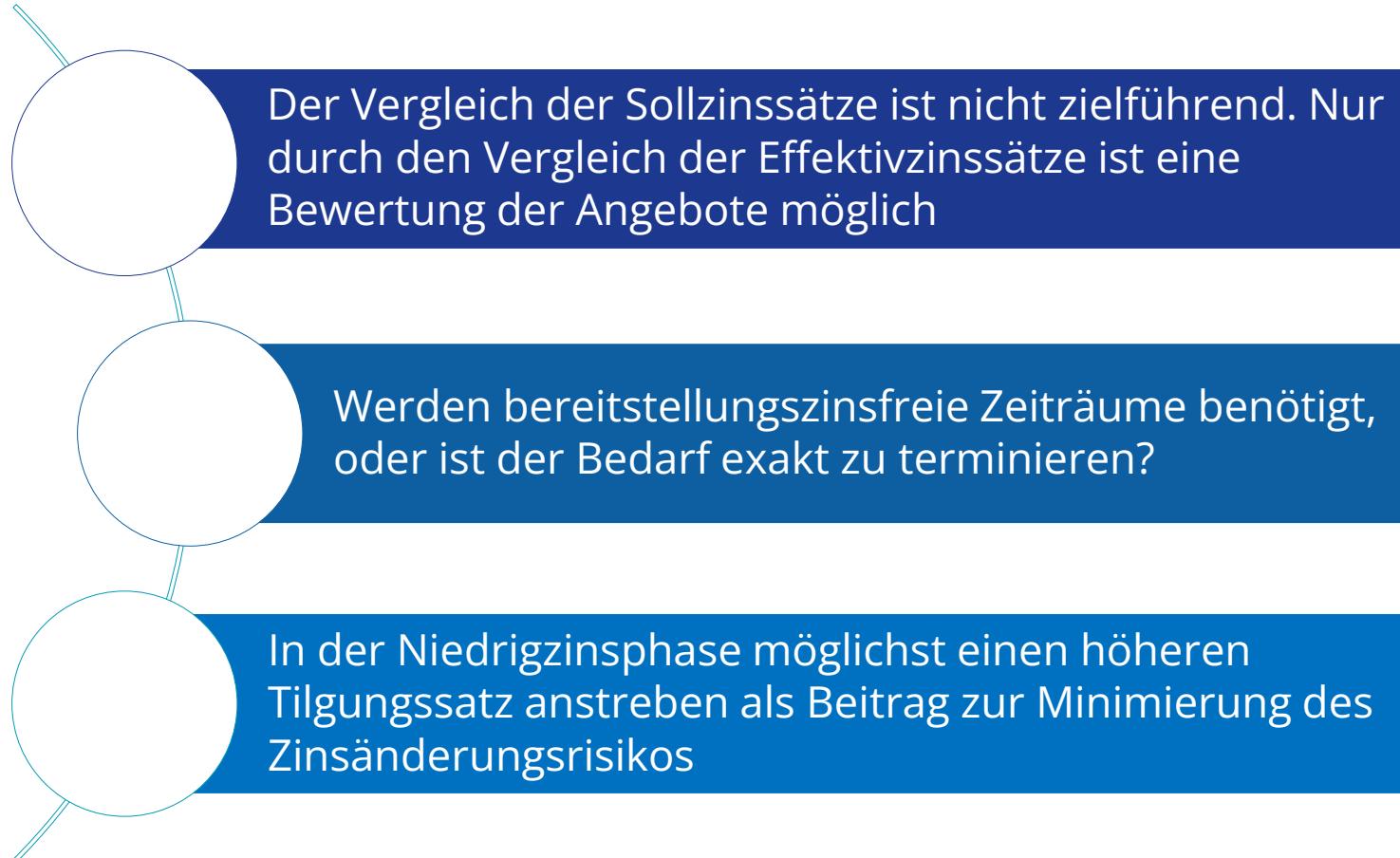
# Finanzierungsplanung

## Auswahl des Kreditgebers



# Finanzierungsplanung

## Prüfung der angebotenen Konditionen



# Finanzierungsplanung

## Exkurs: Ermittlung Effektivverzinsung



# Finanzierungsplanung

## Fallbeispiel: Effektivzinsermittlung (approximativ)

### Sachverhalt:

Die X-GmbH beabsichtigt zur Finanzierung eines Neubauvorhabens die Valutierung eines Darlehens in Höhe von € 1.500.000. Das eingeholte Finanzierungsangebot der Sparkasse lautet wie folgt:

Sollzinssatz = 4,25 %

Auszahlungskurs = 99,0 %

Teilauszahlungszuschlag 0,75 %

Sonstige Gebühren einmalig: € 1.750

Laufzeit des Darlehens = 10 Jahre

**Aufgabe:** Wie hoch ist der Effektivzinssatz?

# Finanzierungsplanung

## Effektivzinsermittlung (approximativ)

### Lösung:

■  $Z_n$  = Nominalzins ; A = Auszahlungskurs (gewichtet) ; J = Laufzeit in Jahren

$Eff_{Zins}$  = Effektivzinssatz

**Formel:**

$$Eff_{Zins} = \frac{Z_n * 100}{A} + \frac{(100 - A) * 100}{J * A}$$

Ermittlung des bereinigten Auszahlungskurses:

Bezeichnung	Angabe	Auszahlungsabschlag
Disagio	1,0%	15.000,00
Teilauszahlungszuschlag	0,75%	11.250,00
Sonstige Gebühren		1.750,00
Insgesamt		<b>28.000,00</b>

# Finanzierungsplanung

## Effektivzinsermittlung (approximativ)

### Lösung:

Bereinigter Auszahlungsverlust

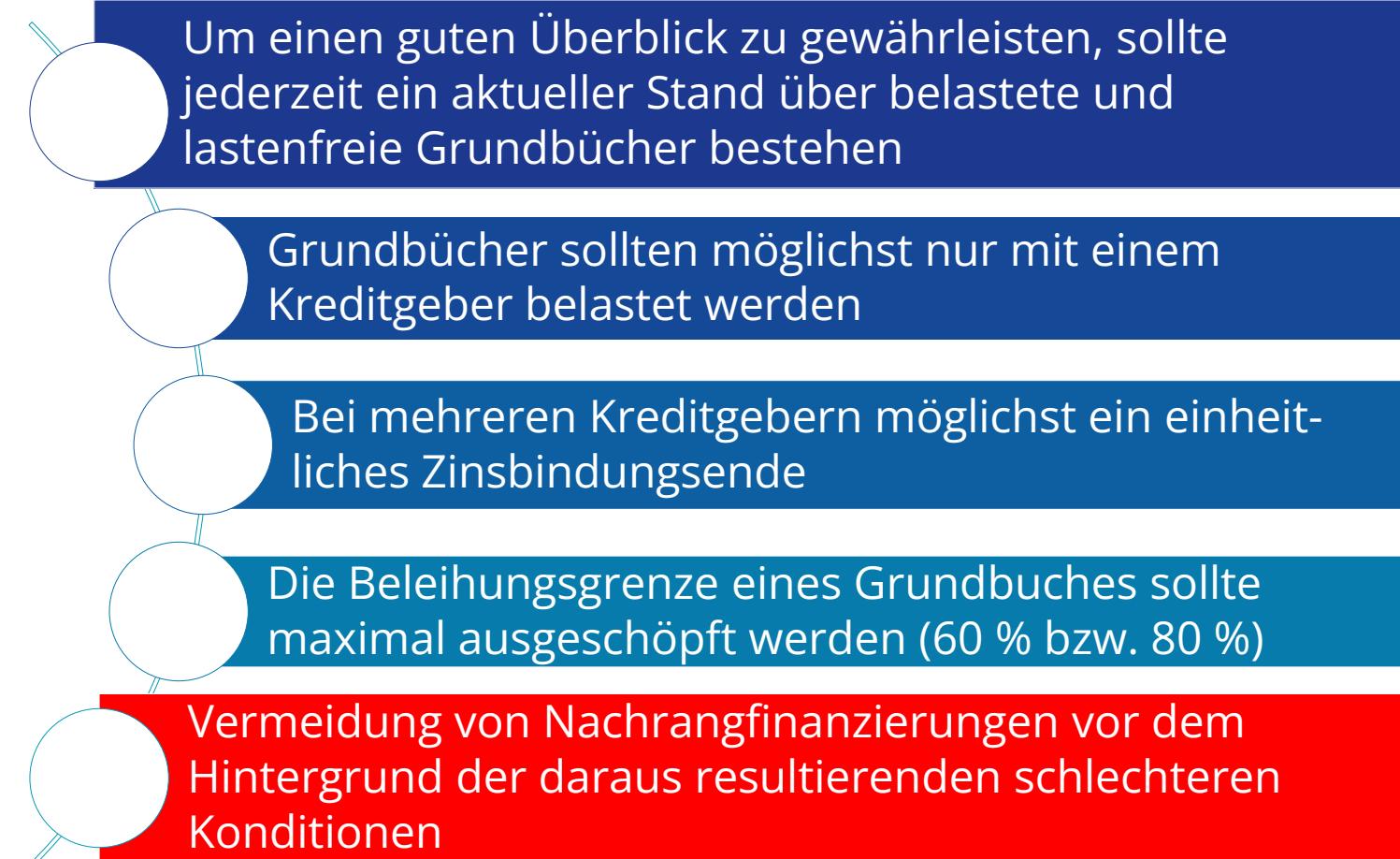
$$A = \frac{1.500.000 - 28.000}{1.500.000} = 98,133 \%$$

$$Eff_{z\ ins} = \frac{(4,25 * 100)}{98,13} + \frac{(100 - 98,13) * 100}{10 * 98,13} 4,33 \% + 0,19 \%$$

$$Eff_{z\ ins} = 4,52 \%,$$

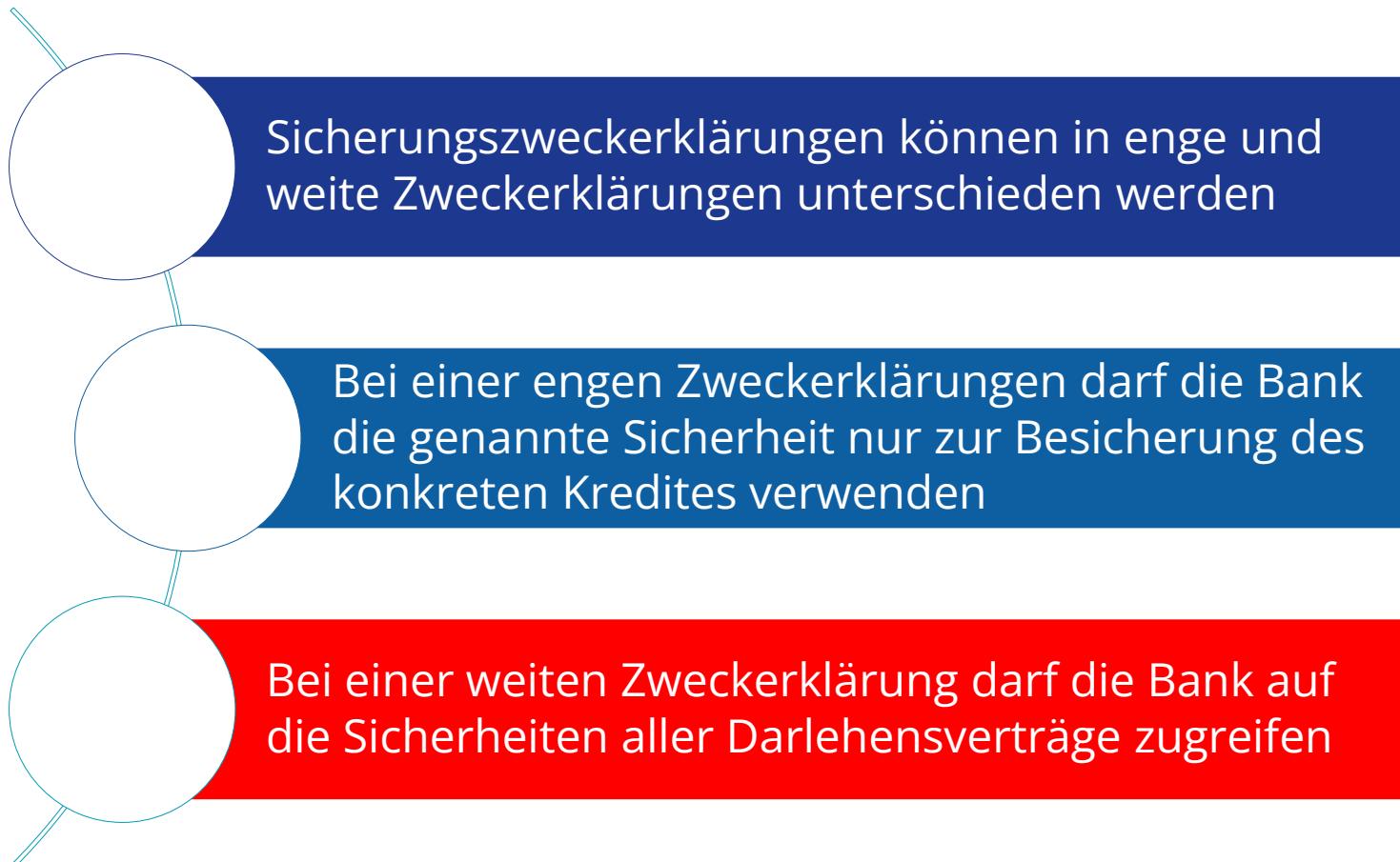
# Finanzierungsplanung

## Festlegung der Sicherheiten

- 
- Um einen guten Überblick zu gewährleisten, sollte jederzeit ein aktueller Stand über belastete und lastenfreie Grundbücher bestehen
  - Grundbücher sollten möglichst nur mit einem Kreditgeber belastet werden
  - Bei mehreren Kreditgebern möglichst ein einheitliches Zinsbindungsende
  - Die Beleihungsgrenze eines Grundbuchs sollte maximal ausgeschöpft werden (60 % bzw. 80 %)
  - Vermeidung von Nachrangfinanzierungen vor dem Hintergrund der daraus resultierenden schlechteren Konditionen

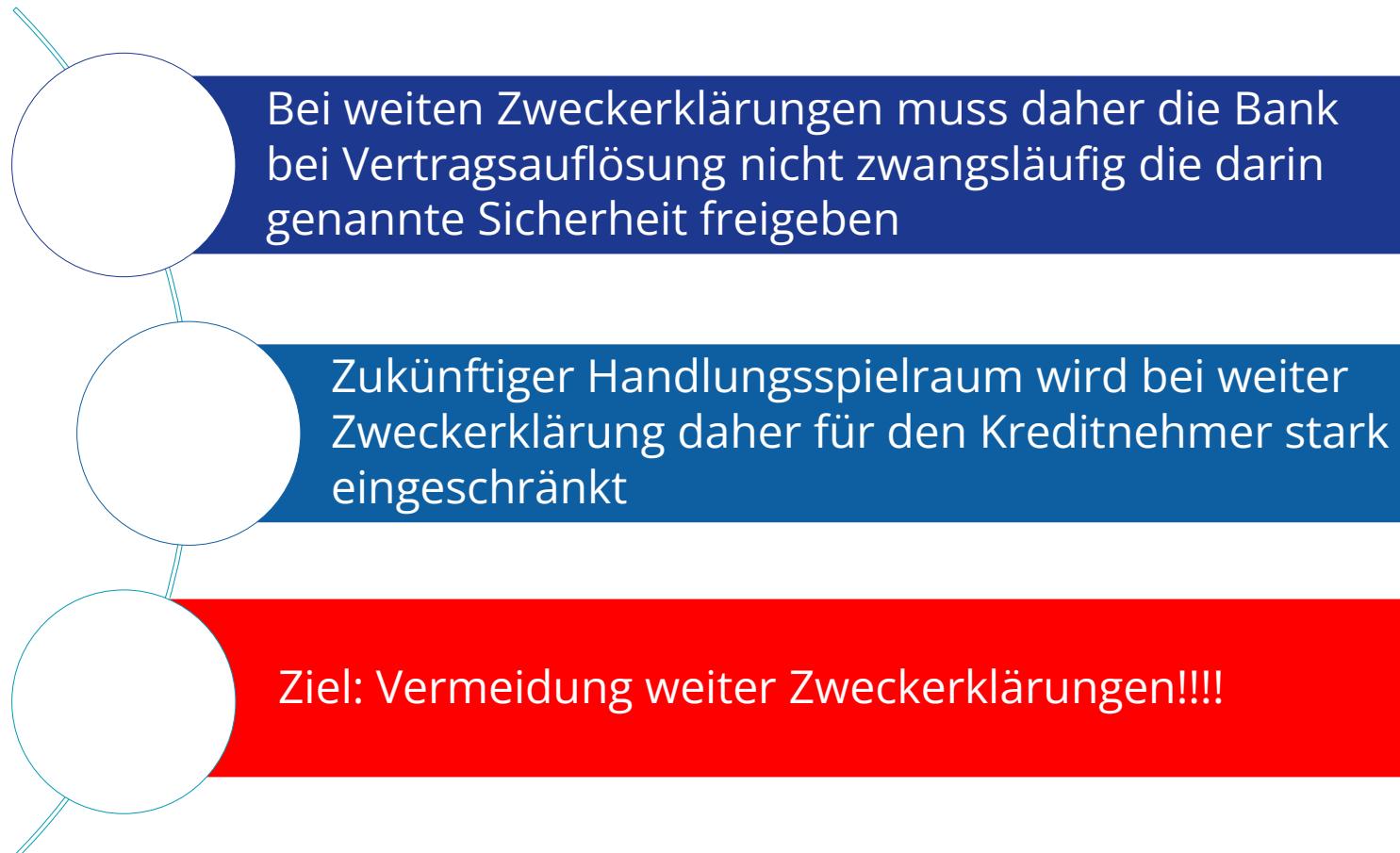
# Finanzierungsplanung

## Festlegung der Sicherheiten



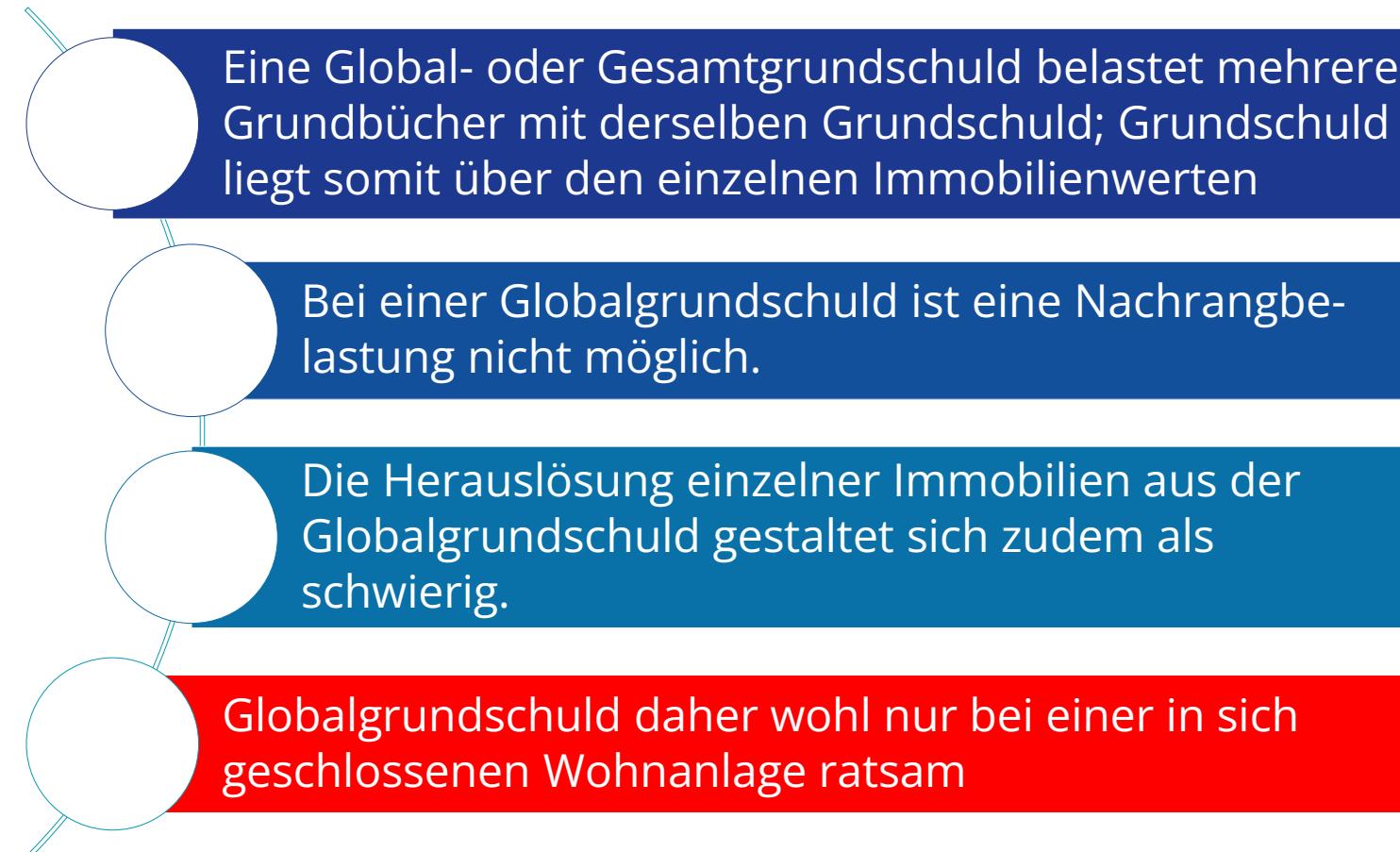
# Finanzierungsplanung

## Festlegung der Sicherheiten



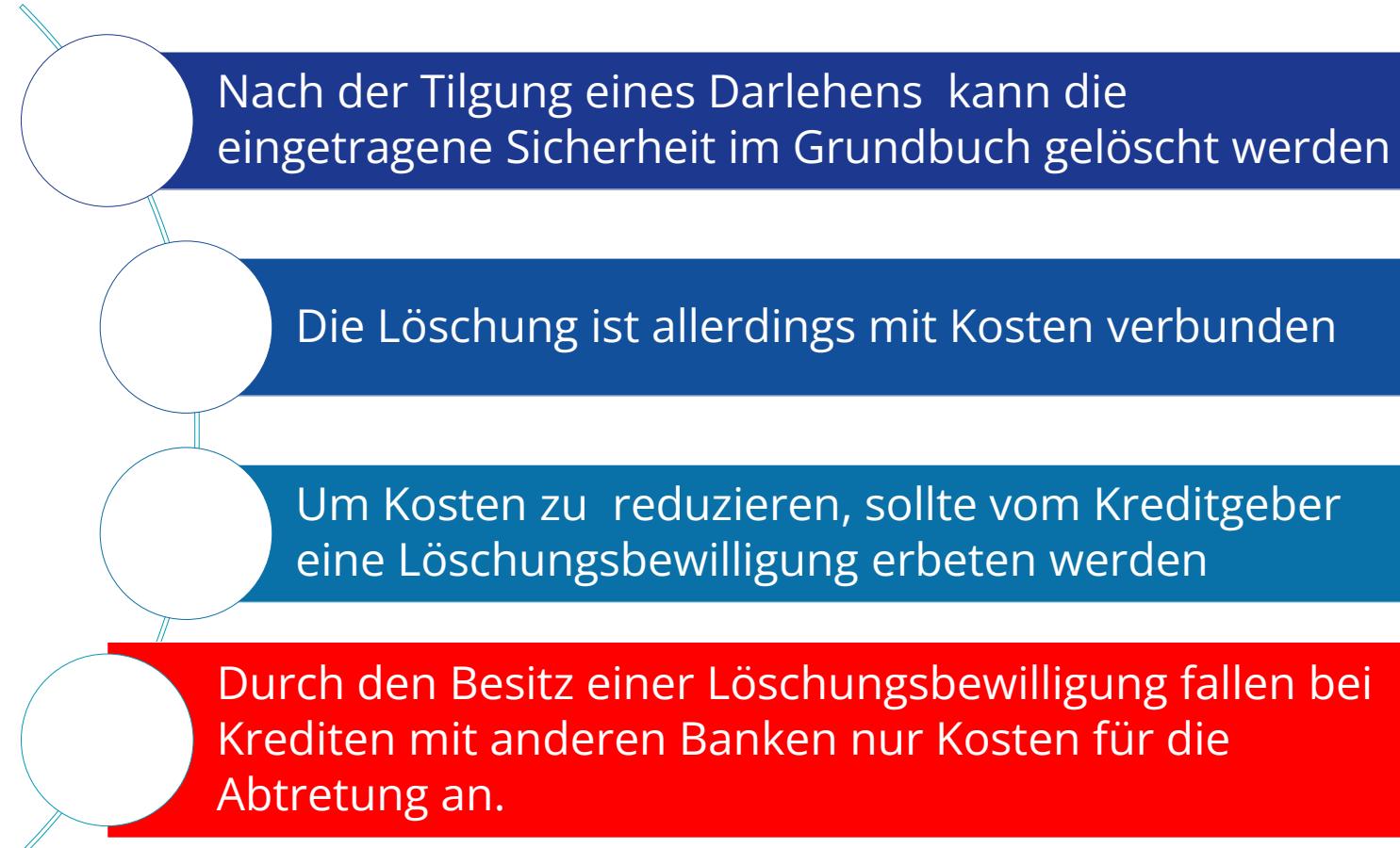
# Finanzierungsplanung

## Festlegung der Sicherheiten

- 
- Eine Global- oder Gesamtgrundschuld belastet mehrere Grundbücher mit derselben Grundschuld; Grundschuld liegt somit über den einzelnen Immobilienwerten
  - Bei einer Globalgrundschuld ist eine Nachrangbelastung nicht möglich.
  - Die Herauslösung einzelner Immobilien aus der Globalgrundschuld gestaltet sich zudem als schwierig.
  - Globalgrundschuld daher wohl nur bei einer in sich geschlossenen Wohnanlage ratsam

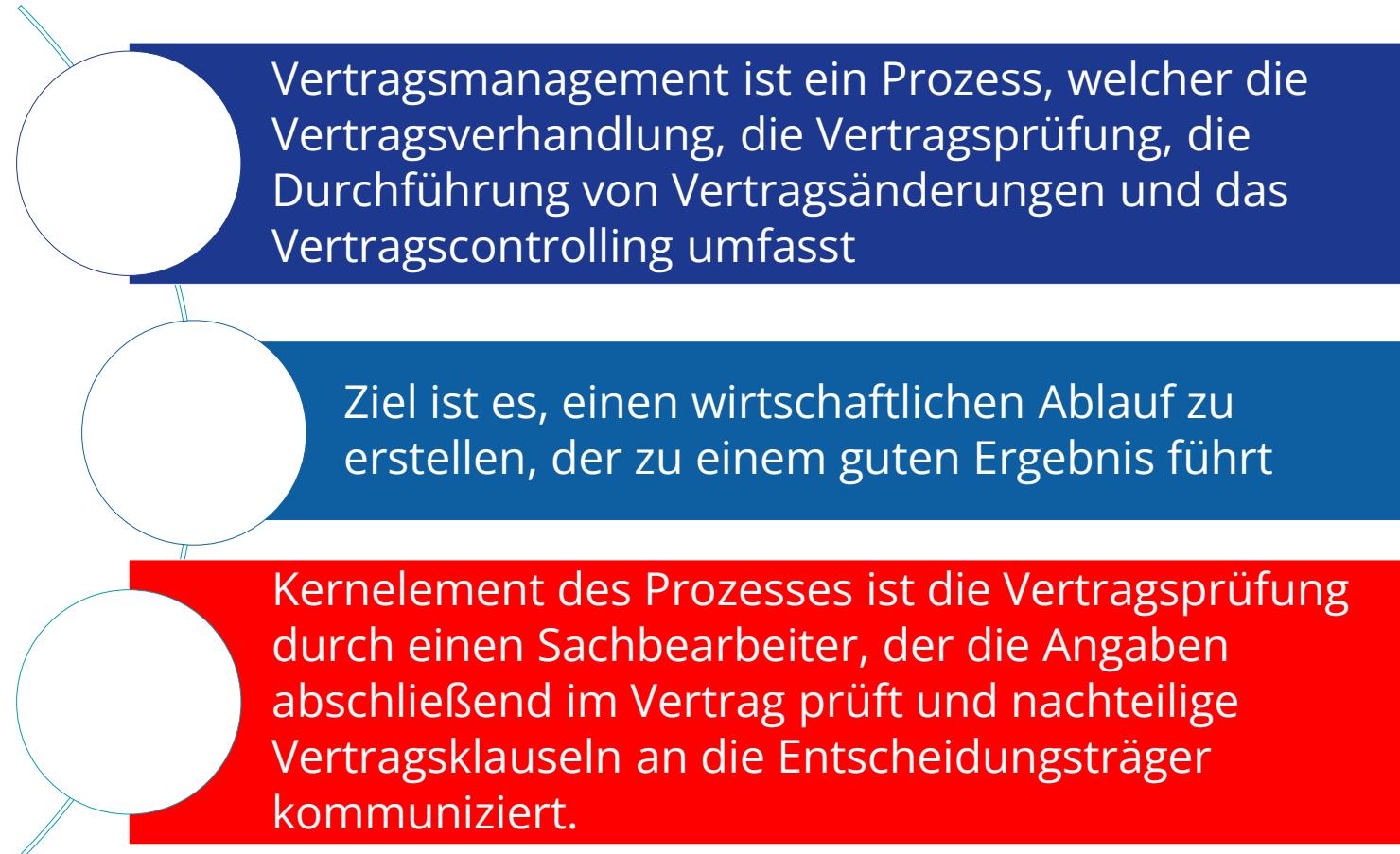
# Finanzierungsplanung

## Festlegung der Sicherheiten

- 
- Nach der Tilgung eines Darlehens kann die eingetragene Sicherheit im Grundbuch gelöscht werden
  - Die Löschung ist allerdings mit Kosten verbunden
  - Um Kosten zu reduzieren, sollte vom Kreditgeber eine Löschungsbewilligung erbeten werden
  - Durch den Besitz einer Löschungsbewilligung fallen bei Krediten mit anderen Banken nur Kosten für die Abtretung an.

# Finanzierungsplanung

## Vertragsmanagement



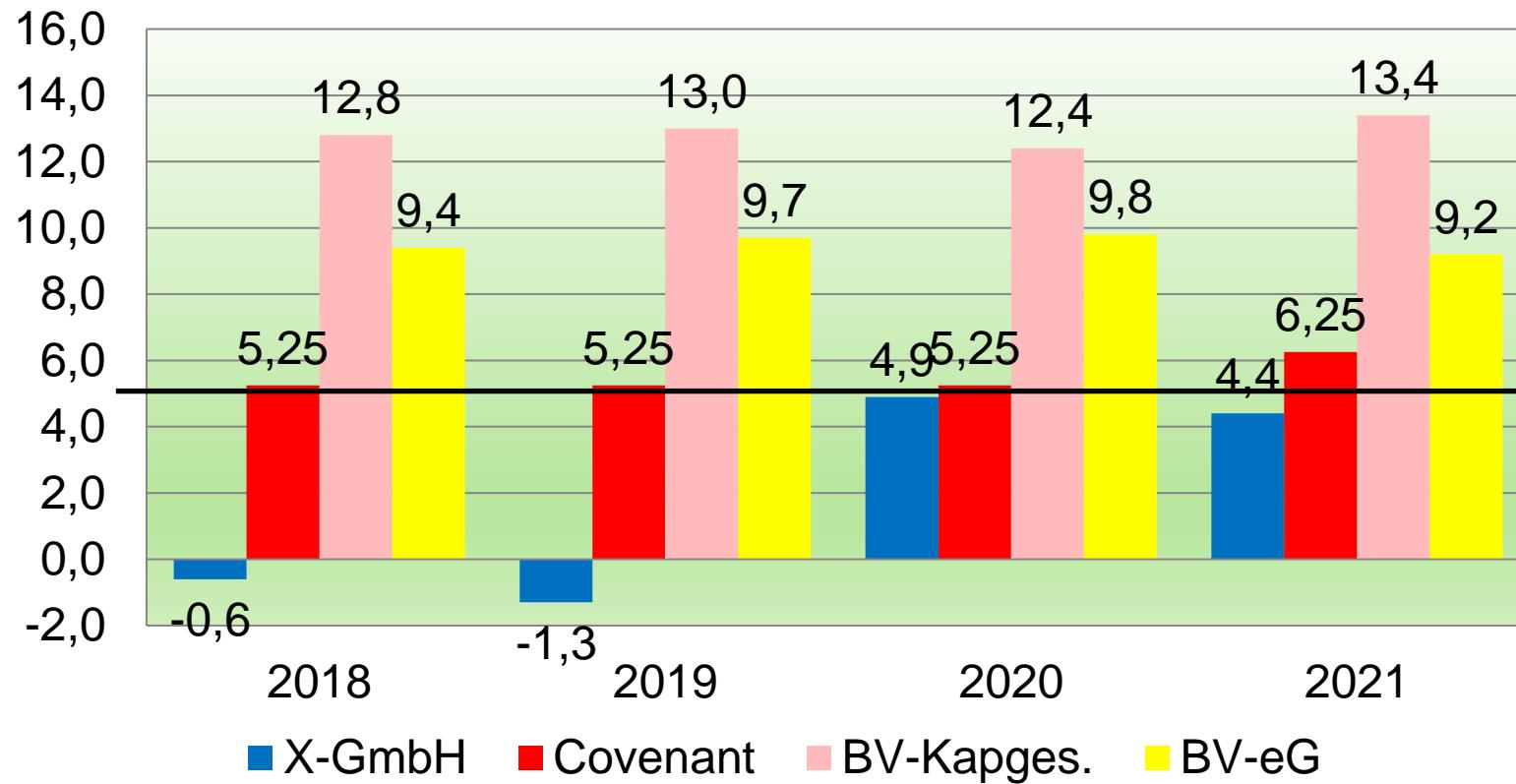
# Finanzierungsplanung

Sonderfälle: Vereinbarung über zu beachtende Nebenabreden im Kreditvertrag (Covenants)



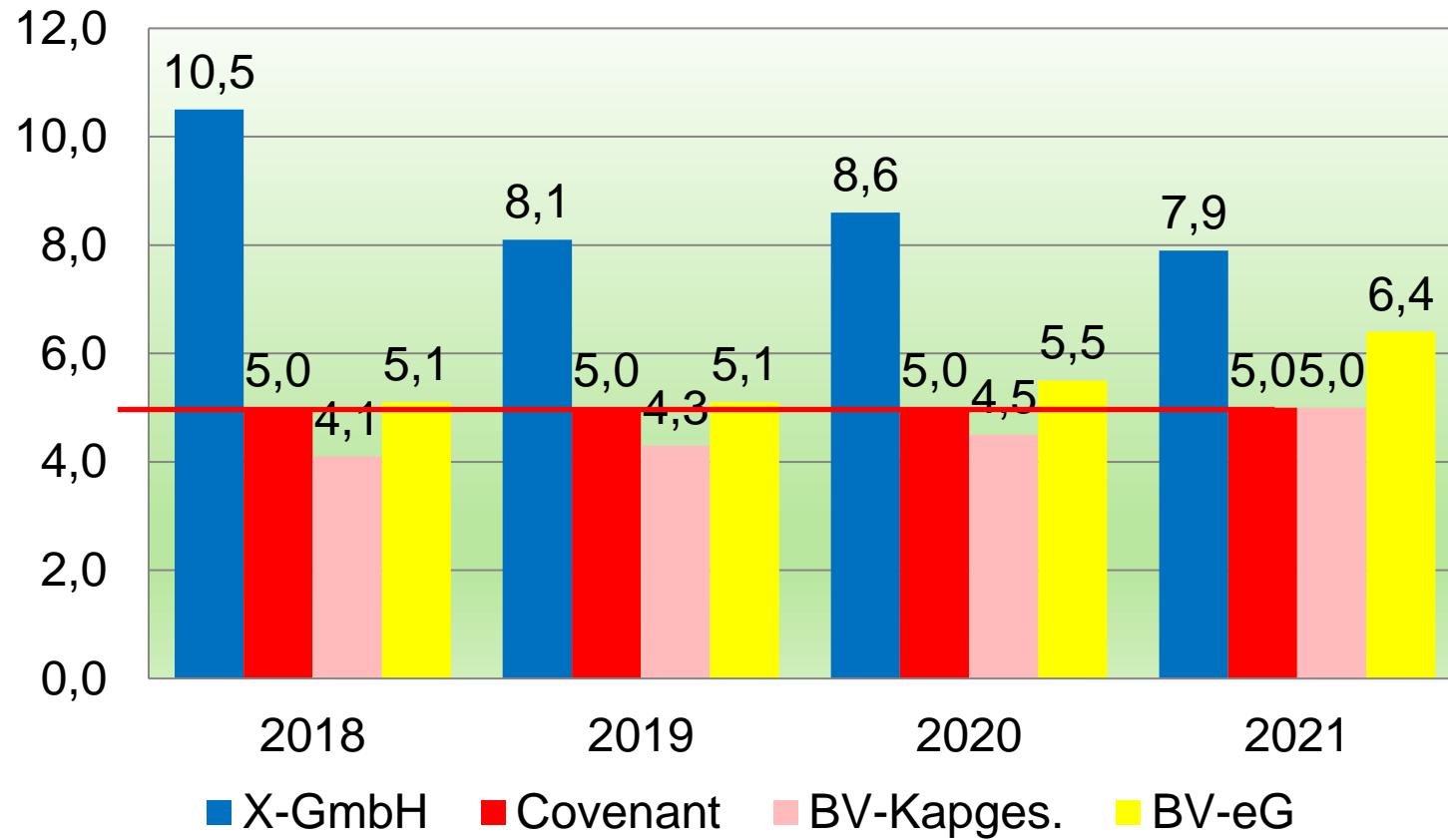
# Finanzierungsplanung

## Negatives Praxisbeispiel für eine Covenants-Vereinbarung



# Finanzierungsplanung

Negatives Praxisbeispiel für eine Covenants-Vereinbarung



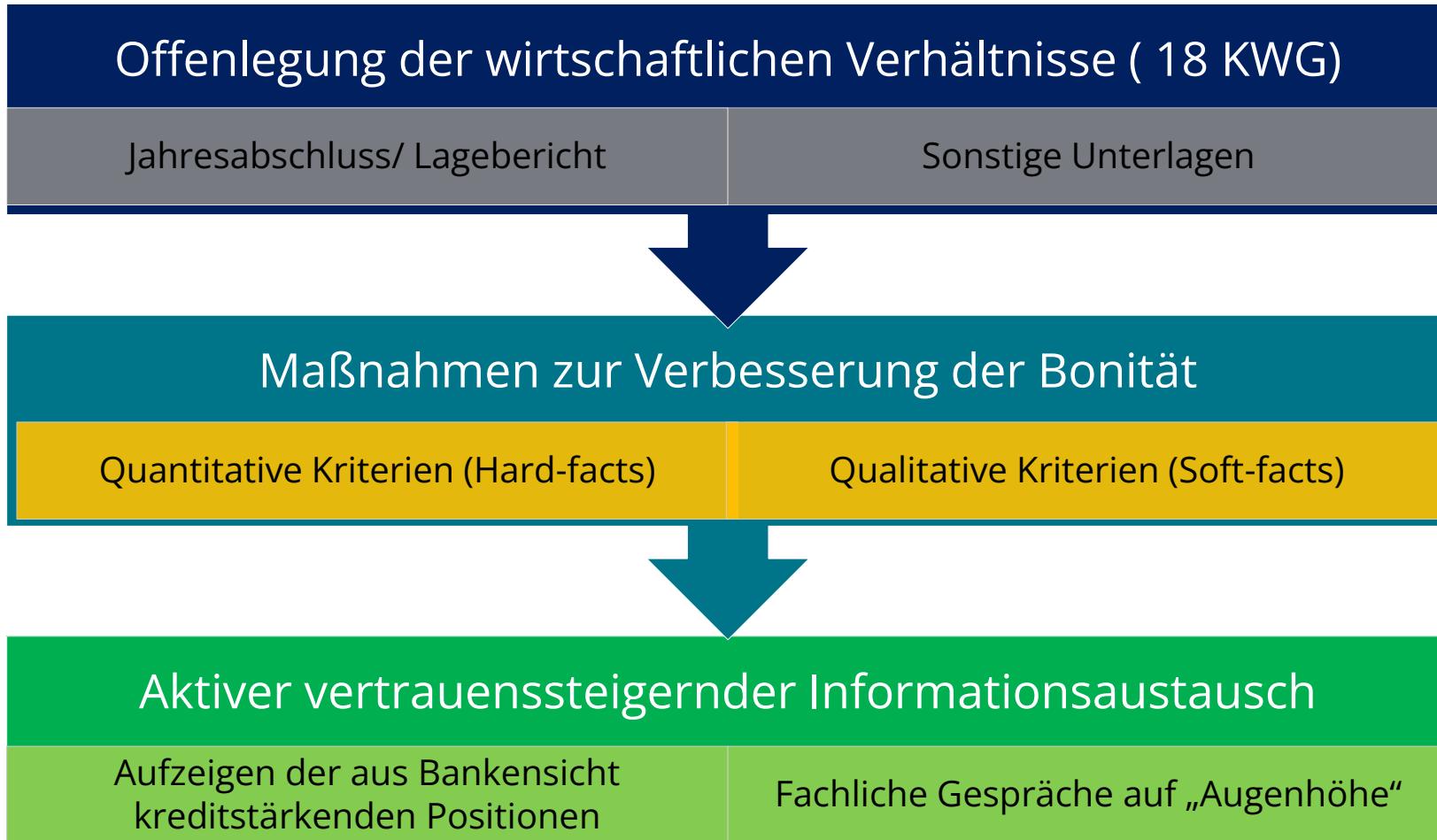
# Finanzierungsplanung

## Schema einer Vertragsprüfung

Klausel	Inhalt	Note
Verwendungszweck	Bestimmungszweck (z.B. Modernisierung)	
	Ohne Zweckerklärung	
Kreditlaufzeit	Zugesagter Finanzierungszeitraum	
Tilgungsverrechnung	Sofortige	
	$\frac{1}{2}$ jährliche	
	Jährliche	
...	...	

# Finanzierungsplanung

## Maßnahmen der laufenden Kreditbeziehung/Unternehmen-Rating



# Finanzierungsplanung

## Maßnahmen der laufenden Kreditbeziehung/ Unternehmen-Rating

Hard-facts

### Vermögenslage

- EK-Quote
- Miete-Faktor
- Verschuldungsgrad
- Beleihungsspielraum

### Ertragslage

- Leerstandquote
- Zinsanteil an Miete
- Verwaltungskosten
- Mietentwicklung

### Neu: Kennzahlen

#### Klima

- CO2-Kennzahlen
- CO2-  
Investitionsbedarf
- ....

### Management

- Planungswesen
- Personalstruktur
- Controlling
- Internes  
Berichtswesen

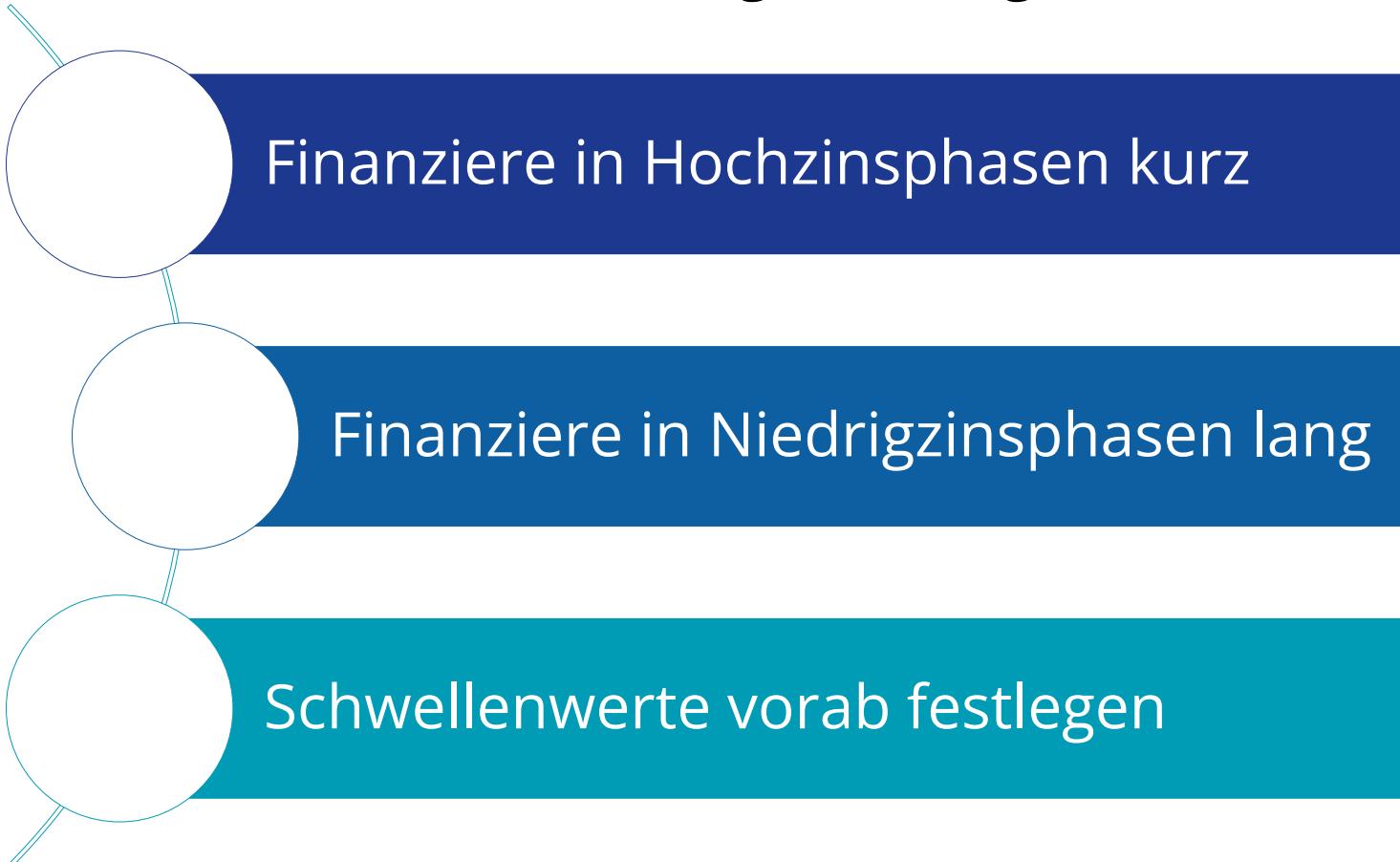
Soft-facts

### Branchenvergleich

- Portfolio
- Interne  
Wertschöpfung
- Produktentwicklung
- Marktstellung

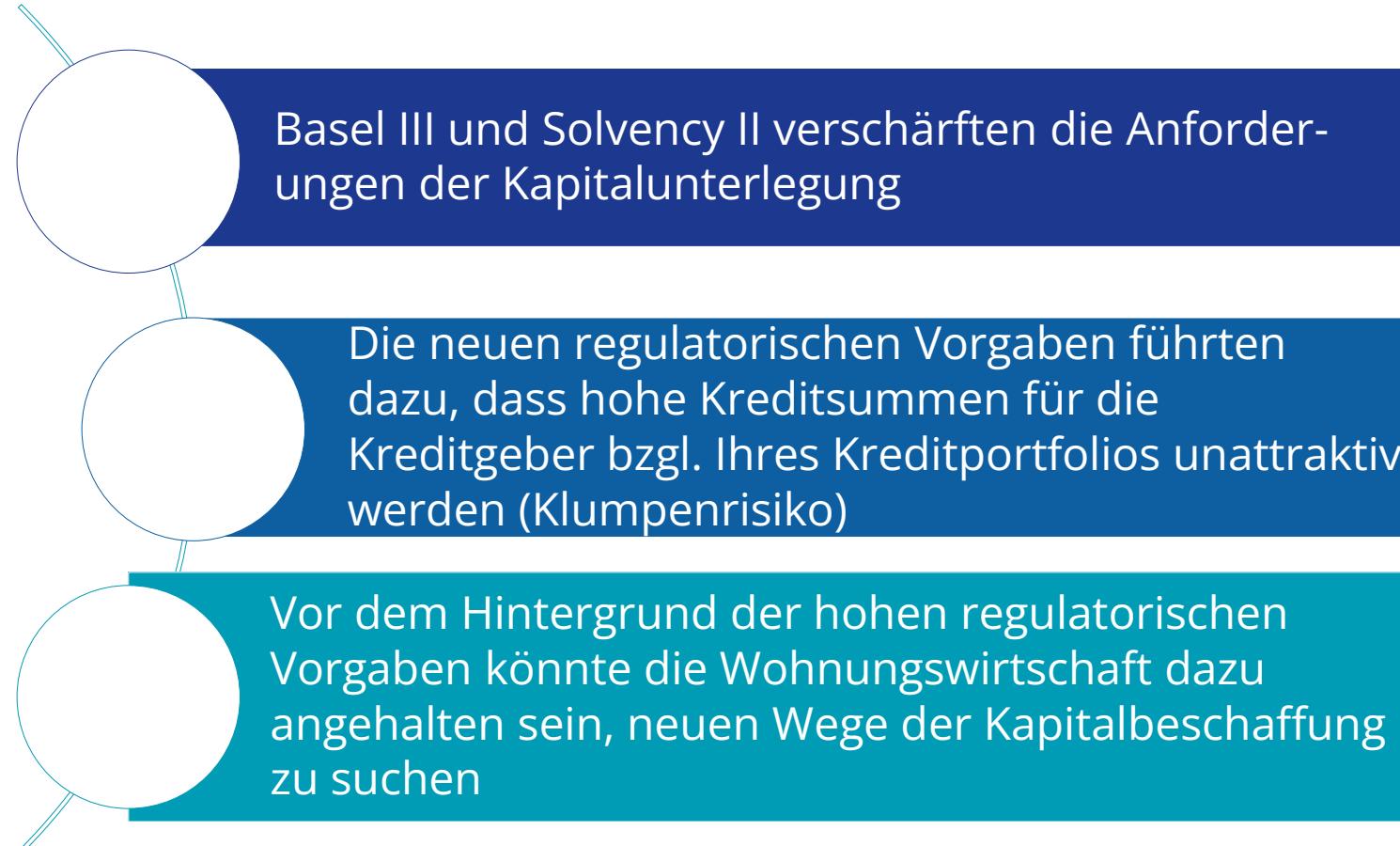
# Finanzierungsplanung

## Finanzierungsfaustregeln



# Finanzierungsplanung

## Regulatorische Vorgaben

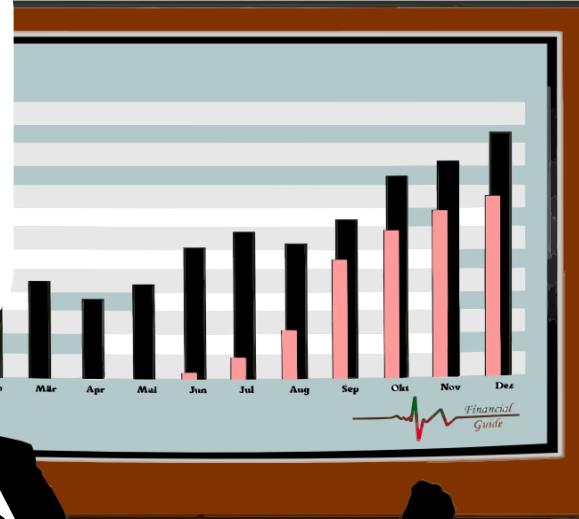


# V. Strategieüberlegungen zur Kostenmiete in der Niedrigzinsphase

# Bilanzvorbesprechung

**GF:**

Gewinnexplosion in 2023 durch TOP-Zinssätze bei Darlehensprolongation im Volumen von 20 Mio.€



**Leiterin ReWe:**

Senkung Zinssatz für 15 Jahre fest von bisher 6,0 % auf 2,1 % bei öffentlich geförderten Objekten

**AP (VNW):**

Schon mal was von der Kostenmiete gehört???  
Nein?  
=> Bei Verstoß gegen Kostenmiete droht hohe Mietrückzahlung

# Kostenmiete

## Geltungsbereich der Kostenmiete

Geförderte Objekte mit  
Bewilligung bis  
einschließlich 2001

Anwendung, sofern Erstellung  
einer  
Wirtschaftlichkeitsberechnung  
vorgesehen gemäß II.  
Berechnungsverordnung (II.BV)

Keine Anwendbarkeit für  
geförderte Mietobjekte ab  
Bewilligungszeitraum 2002  
gemäß WoFG

Ab 2002 Bewilligung einer  
festen Förderzusage; Dauer der  
Miet- und Belegungsbinding

# Kostenmiete

## Grundsätze der Kostenmiete

### Grundsatz des Erstarrungsprinzips

- Maßgebend genehmigte Gesamtkosten (Abschreibungen)
- Höhe der ursprünglichen Finanzierungsmittel, Finanzierungsstruktur (Kapitalkosten)

### Wirtschaftlichsberechnung/ Mietkalkulation

- Kostenmiete = Höhe der laufenden Aufwendungen
- Kapitalkosten wesentlicher Teil der Aufwendungen
- Bezugsbasis für Kapitalkosten ist der Ursprungsdarlehensbetrag
- Keine Berücksichtigung von Tilgungen

### Erstarrungsprinzip in der Niedrigzinsphase

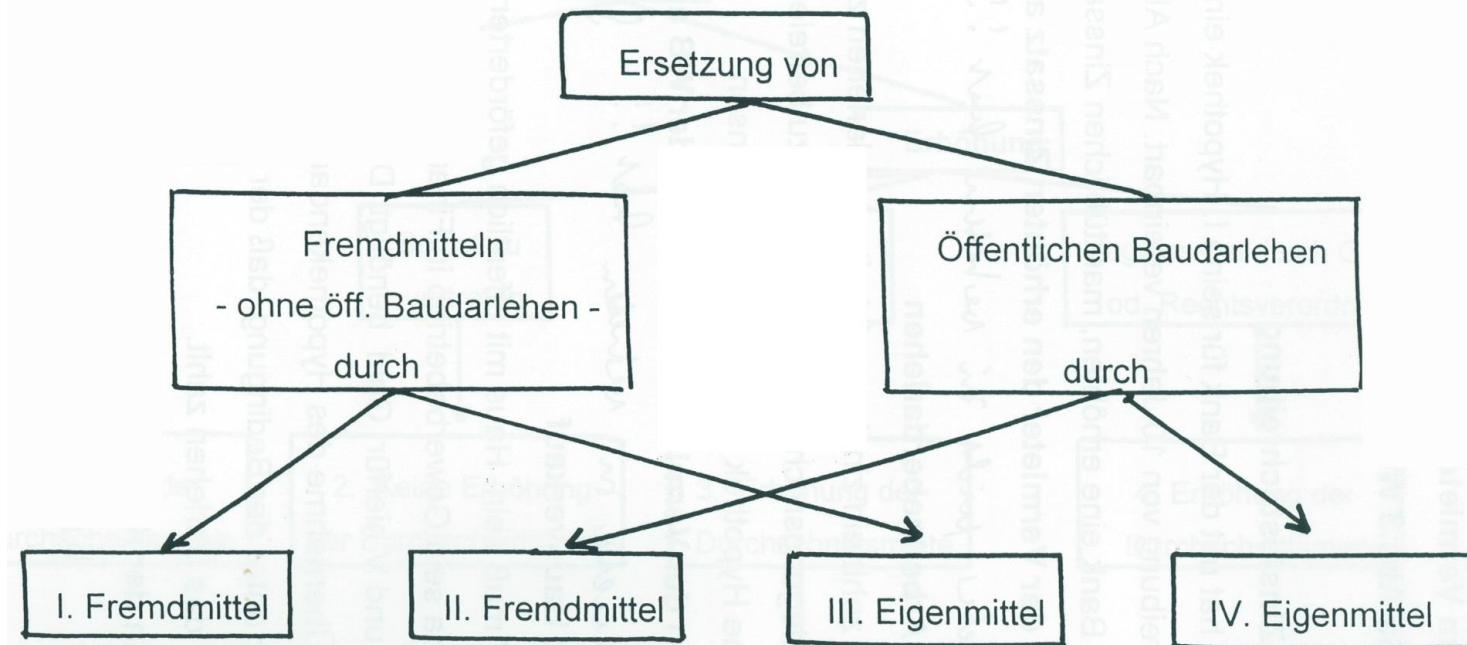
- Miete: neuer niedriger Zinssatz auf höheren Nominal- bzw. Ursprungsbetrag
- GuV: Mietminderung > Zinskostenersparnis
- Im Saldo: (deutliche Ergebnisminderung)

# Kostenmiete

## Austausch/ Ersetzung von Finanzierungsmitteln

### Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch andere Finanzierungsmittel

§§ 12, 20, 21, 23 II. BV



# Kostenmiete Umfinanzierung

## Indizien/Kriterien für das Vorliegen einer Umfinanzierung

- Immer bei Rückzahlung durch Eigenmittel
- Bei Rückzahlung und Ersatzfinanzierung durch anderen Kreditgeber
- Bei Abschluss eines neuen Darlehens mit deutlich abweichenden Vereinbarungen
- Bei geänderten Sicherheiten, z.B. durch Entfall einer Bürgschaft
- Bei Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zur Vertragsbeendigung
- Bei deutlich verändertem Zinsfestbeschreibungszeitraum (von z.B. 5 auf 15 Jahre)

Verbleibende Unsicherheit führt im Zweifel bei gleichem Kreditgeber zur Annahme einer Prolongation

# Kostenmiete

## Fallbeispiel Mietberechnung

Finanzierungsalternative	Prolongation	Umschuldung	Eigenkapital
Ursprungsfinanzierung WB	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Restvaluta	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Finanzierung WB neu			
- Fremdfinanzierung alt (2,1/ 6,0%)	20.000.000	10.000.000	10.000.000
- Fremdfinanzierung neu (2,1%)	0	10.000.000	0
- Eigenkapital	0	0	10.000.000
	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Kapitalkosten WB bisher	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Kapitalkosten WB neu			
- Finanzierungsmittel alt	420.000	600.000	600.000
- Finanzierungsmittel neu	0	210.000	650.000
	420.000	810.000	1.250.000
<b>Mietänderung</b>	<b>-780.000</b>	<b>-390.000</b>	<b>50.000</b>

# Kostenmiete

## GuV-Auswirkung

### Fallbeispiel Mietberechnung

Finanzierungsalternative	Prolongation	Umschuldung	Eigenkapital
Zinsaufwand bisher	600.000	600.000	600.000
Zinsaufwand neu	210.000	210.000	0
Zinsersparnis	-390.000	-390.000	-600.000
Mietveränderung	-780.000	-390.000	50.000
<b>Ergebnisauswirkung</b>	<b>-390.000</b>	<b>0</b>	<b>650.000</b>

#### Prämissen:

Ausreichende liquide Mittel bei Ersatz durch Eigenkapital vorhanden

Keine Gegenrechnung von entgangenen Zinserträgen

# Kostenmiete

Variante des Fallbeispiels Mietberechnung bei Zinssatz neu von 4,5%

Finanzierungsalternative	Prolongation	Umschuldung	Eigenkapital
Ursprungsfinanzierung WB	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Restvaluta	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Finanzierung WB neu			
- Fremdfinanzierung alt (4,5/ 6,0%)	20.000.000	10.000.000	10.000.000
- Fremdfinanzierung neu (4,5%)	0	10.000.000	0
- Eigenkapital	0	0	10.000.000
	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Kapitalkosten WB bisher	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Kapitalkosten WB neu			
- Finanzierungsmittel alt	900.000	600.000	600.000
- Finanzierungsmittel neu	0	450.000	650.000
	900.000	1.050.000	1.250.000
<b>Mietänderung</b>	<b>-300.000</b>	<b>-150.000</b>	<b>50.000</b>

# Kostenmiete

Variante des Fallbeispiels Mietberechnung bei Zinssatz neu von 4,5 %

## GuV-Auswirkung

Finanzierungsalternative	Prolongation	Umschuldung	Eigenkapital
Zinsaufwand bisher	600.000	600.000	600.000
Zinsaufwand neu	450.000	450.000	0
Zinsersparnis	-150.000	-150.000	-600.000
Mietveränderung	-300.000	-150.000	50.000
<b>Ergebnisauswirkung</b>	<b>-150.000</b>	<b>0</b>	<b>650.000</b>

## Prämissen:

Ausreichende liquide Mittel bei Ersatz durch Eigenkapital

vorhanden

Keine Gegenrechnung von entgangenen Zinserträgen

# Kostenmiete

## Strategieempfehlung bei Auslauf von Zinsfestschreibungen

### Vorrang: Rückzahlung aus Eigenmitteln

- Folge: Kostenmiete bleibt unverändert bzw. muss zumindest nicht vermindert werden
- getilgter Betrag = „Fremdfinanzierungsmittel alt“; bisheriger Zinssatz bleibt in WB erhalten
- Zurückgezahlter Betrag = „Eigenkapital neu“; Ansatz kann zumindest mit bisherigem Zinssatz erhalten bleiben
- Ggfs. Ansatz des „Eigenkapital neu“ mit höherem EK-Zinssatz von bis zu 6,5 %

# Kostenmiete

## Strategieempfehlung bei Auslauf von Zinsfestschreibungen

### Maßnahmen zur Schaffung der Verfügbarkeit notwendigen Eigenmittel

- Rechtzeitige Beschaffung von Liquidität/Eigenmittel mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf der Rückzahlung durch Valutierung von Darlehen zur Unternehmensfinanzierung z.B. durch Fremdfinanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen u.a.
- Entscheidung hierüber obliegt dem betreffenden Unternehmen
- Beachtung der Gefahr des Missbrauchs von Gestaltungsspielräumen in Grenzfällen

# Kostenmiete

## Strategieempfehlung bei Auslauf von Zinsfestschreibungen

### Austausch von Darlehen nur im Rahmen einer Umfinanzierung

- Folge: Mietveränderung nur im Gleichschritt mit Veränderung des Zinsaufwandes (keine GuV- Auswirkung)
- Für getilgten Betrag = „Fremdfinanzierungsmittel alt“; bisheriger Zinssatz bleibt in WB erhalten
- Umfinanzierungsbetrag = „Fremdfinanzierungsmittel neu“ und Ansatz mit dem neuen niedrigeren Zinssatz
- Zinsentlastung entspricht Mietreduzierung (im Zeitpunkt der Umfinanzierung)

### Vorsicht: Prolongation von Darlehen

- Ansatz des vollen Nominalbetrages des bisherigen Darlehens in der WB mit dem neuen Zinssatz
- Folge: Mietsenkungsbetrag deutlich höher als Zinsersparnis

# Kostenmiete

## Strategieempfehlung bei Auslauf von Zinsfestschreibungen

### Rückzahlung von öffentlichen Baudarlehen

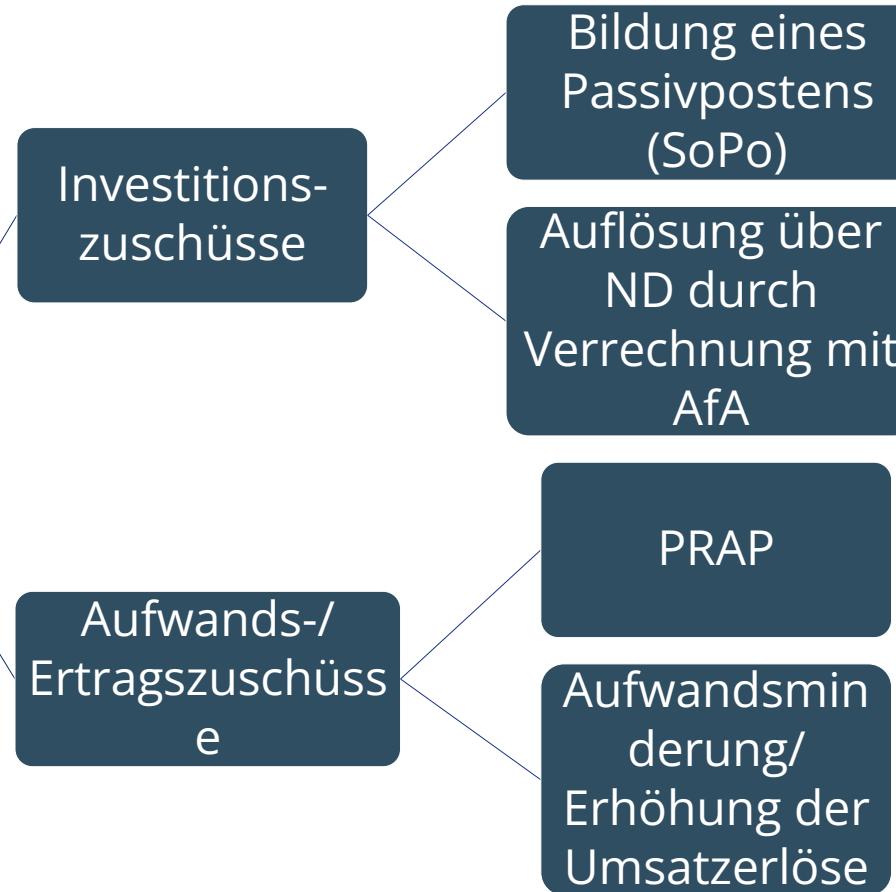
- Sinnvoll bei über dem aktuellen Kapitalmarktniveau liegender Effektivverzinsung des öffentlichen Baudarlehens
- Miet- und Belegungsbindung bleibt für Zeitraum von 10 Jahren erhalten (Nachwirkungsfrist)
- keine Mietänderung bei Rückzahlung aus Eigenmitteln
- keine Mietänderung bei Ersatzdarlehen mit höherem Zinssatz (dann aber ergebniswirksam in GuV)
- Mietsenkung erforderlich, sofern Zinssatz des Umfinanzierungsdarlehens niedriger als Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens (nur anteilig für vorhandenen Restschuldbetrag)

# VI. Förderung und Zu- schüsse

# HFA 1/1984

## Grundsatz:

HFA 1/1984  
Zuwendungen  
der  
öffentlichen  
Hand



## Bilanzierung von nicht rückzahlbaren Zuwendungen

### Erfolgswirksamkeit

- nicht rückzahlbare Zuwendungen stellen für das empfangende Unternehmen zusätzliche Finanzierungsmittel dar
- es handelt sich um Erfolgsbeiträge, die ihren Niederschlag in der Gewinn- und Verlustrechnung (als Ertrag oder als Minderung von Aufwendungen) finden
- Ertragswirksamkeit von Zuschüssen und Zulagen ist an die Erfüllung von Voraussetzungen und an die Verrechnung der damit verbundenen Aufwendungen anknüpfen

## Erfolgswirksamkeit

- **Investitionszuschüsse:** Verteilung über die Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes, für den die Zuschüsse gewährt werden
- **Aufwendungszuschüsse:** Verrechnung mit dem Aufwand, zu dessen Deckung der Zuschuss dient
- **sofortige vollständige Vereinnahmung** von nicht rückzahlbaren Zuwendungen in dem Zeitpunkt, in dem sie gewährt werden ist grundsätzlich nicht sachgerecht

**=> Verzerrung von Periodenergebnissen**

## Rückzahlungsverpflichtung bei Nichteinhaltung der Bindungsfrist

- **Rückzahlungspflicht** von nicht rückzahlbaren Zuwendungen, wenn bestimmte Bindungsfristen nicht eingehalten werden
- **Auflösende Bedingungen** für die Gewährung von Zuwendungen, wenn Verwendungs- und geographische Bindungen nicht eingehalten werden
- **Passivierung der Rückzahlungsverpflichtung** erst, wenn die Nichteinhaltung der Bindungsfrist feststeht, beabsichtigt oder zu erwarten ist

## Ausweisfragen

### Investitionszuschüsse

#### a) Absetzung von den Anschaffungs-/Herstellungskosten

- Zugang im Anlagespiegel wird um die Zuwendungen gekürzt
- Ausweis in der GuV: planmäßige Abschreibungen werden um die zeianteiligen Beträge der Zuwendungen gemindert

#### b) Bildung eines Passivpostens

- gesonderter Passivposten: Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen
- Auflösung Sonderposten in der GuV: Sonstige betriebliche Erträge oder gesonderter Posten bei den Abschreibungen

## Ausweisfragen

### **Aufwendungszuschüsse**

- a) Sonstige betriebliche Erträge
- b) offene Absetzung von den entsprechenden Aufwendungen
- c) periodengerechte Vereinnahmung => Aufwandsminderung (ein Primäraufwand) oder Erfassung bei den Umsatzerlösen
- d) Zuschüsse für zukünftige Aufwendungen => Sonstige Verbindlichkeiten oder Passive Rechnungsabgrenzungskosten

## **Bilanzierung von bedingt rückzahlbaren Zuwendungen**

### **An Gewinnerzielung des Unternehmens gebundene Rückzahlung**

- Rückzahlung aus künftigen Gewinnen (z. B. bestimmte Sanierungsschüsse)
- im Jahr der Gewinnerzielung => Erfassung Verbindlichkeit

## An den Erfolg des geförderten Projekts gebundene Rückzahlungsverpflichtung

- Rückzahlung Zuwendung davon abhängig, ob das Projekt zu Erlösen bzw. Erfolgen führt
- Erfassung als Sonstige Verbindlichkeit, wenn maßgeblicher Erfolg für die Rückzahlung eingetreten ist
- Wirksamkeit Rückzahlungsverpflichtung; kann aber nicht aus dem Gewinn des Projekts erfolgen => verlustfreie Bewertung bzw. Rückstellung für drohende Verluste

## Wegfall der Rückzahlungsverpflichtung

- Wegfall der Rückzahlungsverpflichtung, wenn das angestrebte Ziel nicht erreicht wird
- Zuwendung als Verbindlichkeit zu passivieren, solange die auflösende Bedingung nicht eingetreten ist

# Steuerliche Behandlung von Zuschüssen

- grundsätzlich sollte ich die steuerliche Behandlung von Zuschüssen an deren handelsrechtlicher Behandlung orientieren (Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz § 5 EStG)
- eigenständige Regelung in den Einkommensteuerrichtlinien (R 6.5 EStR)
  - Behandlung als Betriebseinnahme => kein Einfluss auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
  - Behandlung erfolgsneutral => Ansatz Anlagegut mit den um den Zuschuss gekürzten Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- Unterschiedliche Behandlung in Handels- und Steuerbilanz => besondere Aufzeichnungspflichten nach § 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 EStG

# Tilgungszuschuss

Bank gewährt zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschüssen. Tilgungszuschuss = Minderung des Darlehensbetrages bei Einhaltung bestimmter Bedingungen:

Energieeffizientes Sanieren und Bauen von x % des Darlehensbetrages

Erfassung **Tilgungszuschuss** wenn:

Maßnahme abgeschlossen ist und

die sachlichen Voraussetzungen erfüllt (i. d. R. Einreichung einer Sachverständigenbescheinigung) sind.

# Tilgungszuschuss

IFA des IDW (2016) zum Teil neue Auslegung der bilanziellen Behandlung entsprechend der IDW Stellungnahme HFA 1/1984

- Tilgungszuschuss zur Deckung von Instandhaltungsaufwand  
**=> sofortige ertragswirksame Vereinnahmung**
- Tilgungszuschuss bei aktivierungspflichtigen energetischen Modernisierungen oder Neubauten: Investitionszuschuss zur Deckung der erhöhten Herstellungskosten  
**=> zeitliche Abgrenzung durch Bildung eines Passivpostens oder durch Absetzung von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten**
- (steuerrechtlich: Wahlrecht – ertragswirksame Vereinnahmung)

# Tilgungszuschuss

## **Buchung bei Erfüllung der sachlichen Voraussetzungen:**

Per Sonstige Vermögensgegenstände an Grundstücke ... mit Wohnbauten

## **Buchung bei Bestätigung der Bank:**

Per Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an Sonstige Vermögensgegenstände

# Förderbanken der Bundesländer



# Förderbanken der Bundesländer

1. Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)
2. Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB)
3. Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB)
4. NBank Investitions- und Förderbank Niedersachsen
5. NRW.Bank
6. Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
7. SIKB Saarländische Investitionsbank AG
8. L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank
9. LfA Förderbank Bayern BayernLaBo – Bayrische Landesbodenkreditanstalt
10. Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI)
11. Investitionsbank Berlin
12. InvestitionsBank des Landes Brandenburg
13. Investitionsbank Sachsen-Anhalt
14. Thüringer Aufbaubank
15. SAB Sächsische Aufbaubank – Förderbank
16. Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

# Förderbanken der Bundesländer

## Was wird gefördert?

Wohnungsneubau und Modernisierung (einschließlich energetischer Maßnahmen)

## Wie wird gefördert?

- zinsgünstige bzw. zinslose Darlehen
- Tilgungszuschüsse
- Baukostenzuschüsse
- Mietzuschüsse

## Was sind die Voraussetzungen für die Förderung?

- Belegungsbindungen für einen bestimmten Zeitraum
- Mietbindung über einen bestimmten Zeitraum
- Einhaltung bestimmte Höhe der Baukosten je  $m^2$

# Förderbanken der Bundesländer - Beispiele

## **NRW.Bank**

Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Zweckbindung für Begünstigte der Einkommensgruppe A und der Einkommensgruppe B

Zweckbindung wahlweise 25 bis 30 Jahre

Belegungsbinding

Mietbindung: z.B. Mitniveau M1 bis M3 Einkommensgruppe A € 6,50 je m<sup>2</sup> und Einkommensgruppe B € 7,55 je m<sup>2</sup>

Erhöhung Miete alle 12 Monate um 2,0 %

Grunddarlehen: z.B. Mietniveau M1 bis M3 Einkommensgruppe A € 3.110,00 je m<sup>2</sup> und Einkommensgruppe B € 1.920,00 je m<sup>2</sup>

# Förderbanken der Bundesländer - Beispiele

## NRW.Bank

Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten; höchstens € 25.000,00 je Wohnung

Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünungen), Verbesserung des Wohnumfelds (z.B. Bolzplatz); höchstens € 11.500,00 je Wohnung

Zusatzdarlehen für Energieeffizienz; € 300,00 und € 450,00 je m<sup>2</sup>

Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz; höchstens € 17.000,00 je geförderter Wohneinheit

Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen; z. B. Einbau elektrisch bedienbare Tür; € 2.000,00 je Tür in der Wohnung und € 3.500,00 je Haus- und Wohnungseingangstür

Zinsen: 5 Jahre 0,0 % nach 5 Jahren bis Ablauf Zweckbindung 0,5 %

Grunddarlehen: Tilgungsnachlass zwischen 30 % und 40 %

# Förderbanken der Bundesländer - Beispiele

IFB Hamburg

## Klimaschutzprogramm für Mietwohngebäude (A) - Konditionen

### 3.4 Förderung im Überblick

Kapitel	Modernisierung von Mietwohnungen  Energetische Modernisierung	Module	Zuschüsse		
			Eingesparter Jahresheiz- wärmeverbrauch	Eingesparter Jahresend- energiebedarf	Pauschale Zuschüsse
3.1	<b>Grundmodule</b>				
3.1.1	<b>Basisförderung</b>	X			2.800 € je WE
3.1.2	<b>Basisförderung bei Gebäuden mit schützenswerter Fassade</b>	X			3.360 € je WE
3.1.3	<b>Energieberatung</b>	X			920 € je Gebäudebilanz
3.1.3	<b>Qualitätssicherung Energie (QS-E)</b>	X			2.430 € je Gebäudebilanz
3.1.4	<b>Energetische Modernisierung</b>	X/O	je kWh/a	je kWh/a	je m <sup>2</sup> Wfl.
	Stufe 1: Endenergie ≤ 90 kWh/m <sup>2</sup> a	X	0,365 €	0,365 €	
	Stufe 2: Endenergie ≤ 75 kWh/m <sup>2</sup> a	O	0,512 €	0,512 €	
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand	O	0,804 €	0,804 €	
	Stufe 4: IFB-Effizienzhaus-55 im Bestand	O	1,096 €	1,096 €	
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand	O			352 €
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand	O			352 €
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand	O			380 €
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand	O			400 €

# Förderbanken der Bundesländer - Beispiele

IFB Hamburg

## Klimaschutzprogramm für Mietwohngebäude (A) - Konditionen

Kapitel	Modernisierung von Mietwohnungen  Energetische Modernisierung	Module	Zuschüsse		
			Eingesparter Jahresheiz- wärmeverbrauch	Eingesparter Jahresend- energiebedarf	Pauschale Zuschüsse
3.2	<b>Ergänzungsmodule</b>				
3.2.1	<b>Nachhaltige Dämmstoffe</b>	O			17 €/m <sup>2</sup> Bauteilfläche
3.2.2	<b>Lüftungsanlagen (Stufe 1 – 4)</b>	O			je WE
	Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne WRG				750 €
	Raumweise ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG über Abluftwärmepumpen				1.530 €
	Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG				3.060 €
–	<b>Lüftungsanlagen (Stufen 5 – 8)</b>	O			m <sup>2</sup> Wfl.
	Anlagen <u>mit</u> WRG				45 €
3.2.3	<b>Backsteinfassaden</b>	O / ggf. X			je m <sup>2</sup> Fassade
	Vollsteine normaler Aufwand				115 €
	Klinkerriemchen normaler Aufwand				90 €

# Förderbanken der Bundesländer - Beispiele

## IFB Hamburg

### Klimaschutzprogramm für Mietwohngebäude (A) - Konditionen

Kapitel	Modernisierung von Mietwohnungen  Energetische Modernisierung	Module	Zuschüsse		
			Eingesparter Jahresheiz- wärmeverbrauch	Eingesparter Jahresend- energiebedarf	Pauschale Zuschüsse
	Fugensanierung normaler Aufwand				95 €
	Vollsteine hoher Aufwand				145 €
	Klinkerriemchen hoher Aufwand				100 €
	Fugensanierung hoher Aufwand				105 €
3.2.4	<b>Innendämmung bei schützenswerter Fassade</b>				78 €/m <sup>2</sup> Bauteilfläche
3.2.5	<b>Energetische Modernisierung mit Mietpreisbindung</b>	O	je kWh/a	je kWh/a	je m <sup>2</sup> Wfl.
	Stufe 1: Endenergie $\leq$ 90 kWh/m <sup>2</sup> a		0,548 €	0,548 €	
	Stufe 2: Endenergie $\leq$ 75 kWh/m <sup>2</sup> a		0,768 €	0,768 €	
	Stufe 3: IFB-Effizienzhaus-70 im Bestand		1,206 €	1,206 €	
	Stufe 4: Effizienzhaus-55 im Bestand		1,644 €	1,644 €	
	Stufe 5: IFB-Effizienzhaus-40 im Bestand				530 €
	Stufe 6: IFB-Passivhaus im Bestand				530 €
	Stufe 7: IFB-Niedrigstenergie-Haus im Bestand				570 €
	Stufe 8: IFB-Effizienzhaus-Plus im Bestand				600 €
	<b>Lüftungsanlagen (Stufe 1 – 4)</b>	O			je WE
	Ventilatorgestützte Lüftungsanlagen ohne WRG				1.130 €
	Raumweise ventilatorgestützte Lüftungs- anlagen mit WRG sowie ventilatorgestützte Lüftungsanlagen mit WRG über Abluftwärmep- umpen				2.300 €
	Wohnungs- oder gebäudezentrale ventilatorge- stützte Lüftungsanlagen mit WRG				4.590 €
	<b>Lüftungsanlagen (Stufen 5 – 8)</b>	O			je m <sup>2</sup> Wfl.
	Anlagen mit WRG				67,50 €

Legende: X = verpflichtend, O = Wahlmöglichkeit

# Wohnraumförderung Bayern – Beispiele

## Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bau und Umbau von bedarfsgerechten und bezahlbaren Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für Haushalte, mit geringen und mittleren Einkommen

### Voraussetzungen:

Sozialbindung der geförderten Wohnungen 25, 40 oder 55 Jahre  
angemessene Wohnfläche  
umfassende Barrierefreiheit nach DIN 18040  
Einsatz von mindestens 15 % Eigenkapital

### Förderung:

Basiszuschuss: € 600,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Nachhaltigkeit: Zuschuss € 200,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Erweiterungen: Zuschuss € 150,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Projekte im Ortskern: Zuschuss € 100,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Darlehen aufwendungs- und einkommensorientierte Förderung; € 2.500,00 je m<sup>2</sup> (aufwendungsorientiert) und € 1.500,00 bzw. 1.800,00 (einkommensorientiert)

Mietzuschuss bei einkommensorientierter Förderung

# Föderbanken der Bundesländer – Beispiele

## SAB Sächsische Aufbaubank – Förderbank

Modernisierung von Mietwohnraum für Mieter mit geringem Einkommen

### Voraussetzungen:

mindestens € 320,00 förderfähige Gesamtausgaben je m<sup>2</sup> Wohnfläche

dauerhafte Verbesserung des Gebrauchs- und Wohnwertes

Mietwohngebäude muss älter als 15 Jahre sein

Mietpreisbindung maximal € 6,80 je m<sup>2</sup>; energetisch hochwertige Modernisierung € 7,50 je m<sup>2</sup>

Belegungsbindung

Einhaltung Wohnflächengrenzen

### Förderung:

Zuschuss von 35 % der förderfähigen Kosten bzw. in Höhe von maximal € 640,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche

energetisch hochwertige Modernisierungen: Zuschuss 45 % bzw. 60 % der förderfähigen Ausgaben

Förderergänzungsdarlehen pMW: 100 % der Ausgaben, die weder über Zuschuss noch Darlehen abgedeckt sind; Festlegung Zinssatz am Tag der Zusage für 10 bis 15 Jahre

# Förderung und Zuschüsse

## Beispiel:

Das Wohnungsunternehmen Zuhause eG lässt durch einen Generalunternehmer auf einem ihm gehörenden Grundstück ein energetisch hochwertiges Wohngebäude mit 20 Wohnungen errichten. Die Baukosten betragen € 5,0 Mio. Die Finanzierung der Neubaumaßnahme soll durch ein Förderdarlehen in Höhe von € 2,5 Mio. erfolgen. Für das Darlehen ist ein Tilgungszuschuss in Höhe von 30 % der Darlehenssumme vorgesehen, wenn bestimmte energetische Voraussetzungen erfüllt sind. Die energetischen Voraussetzungen sind durch einen Sachverständigen zu bestätigen. Des Weiteren erhält das Wohnungsunternehmen einen Zuschuss für die Barrierefreiheit der Wohnungen in Höhe von T€ 500,0. Außerdem nimmt die Genossenschaft am Kapitalmarkt ein Darlehen in Höhe von auf 1,0 Mio. auf. Die restlichen Baukosten werden über Eigenmittel finanziert.

# Förderung und Zuschüsse

## Beispiel:

Das Wohnungsunternehmen Zuhause eG lässt durch einen Generalunternehmer auf einem ihm gehörenden Grundstück ein energetisch hochwertiges Wohngebäude mit 20 Wohnungen errichten. Die Baukosten betragen € 5,0 Mio. Die Finanzierung der Neubaumaßnahme soll durch ein Förderdarlehen in Höhe von € 2,5 Mio. erfolgen. Für das Darlehen ist ein Tilgungszuschuss in Höhe von 30 % der Darlehenssumme vorgesehen, wenn bestimmte energetische Voraussetzungen erfüllt sind. Die energetischen Voraussetzungen sind durch einen Sachverständigen zu bestätigen. Des Weiteren erhält das Wohnungsunternehmen einen Zuschuss für die Barrierefreiheit der Wohnungen in Höhe von T€ 500,0. Außerdem nimmt die Genossenschaft am Kapitalmarkt ein Darlehen in Höhe von auf 1,0 Mio. auf. Die restlichen Baukosten werden über Eigenmittel finanziert. Zusätzlich erhält das Unternehmen eine laufenden jährlichen Mietzuschuss in Höhe von T€ 100,0 für 10 Jahre, der ab der Bezugsfertigkeit der Wohnungen jährlich ausgezahlt wird.

# Förderung und Zuschüsse

## Beispiel:

Mit der Baumaßnahme beginnt die Genossenschaft im Jahr 2025. Aufgrund der modularen Bauweise kann die Baumaßnahme auch im Jahr 2025 abgeschlossen werden (31.12.2025). Alle Baukosten werden in 2025 bezahlt. Die beiden Darlehen werden im Jahr 2025 vollständig ausgezahlt. Die Bestätigung, dass die energetischen Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt durch einen Sachverständigen im Dezember 2025. Die Bewilligung des Zuschusses für die Barrierefreiheit der Wohnungen und des Mietzuschusses erfolgen im Jahr 2025. Die Wohnungen werden ab dem 01.01.2026 durch die Mieter bezogen. Die Bestätigung der Hausbank für die Verrechnung des Tilgungszuschusses erfolgt im Februar 2026. Die Auszahlung des Zuschusses für Barrierefreiheit erfolgt in 2026. Die Nutzungsdauer des Wohngebäudes beträgt 50 Jahre. Wie ist die Baumaßnahme und ihre Finanzierung in den Jahren 2025 und 2026 zu bilanzieren? Wie hoch sind die einzelnen Posten in den Jahren 2025 und 2026 auszuweisen (keine weiteren Geschäftsvorfälle)?

# Förderung und Zuschüsse

## Beispiel:

Berücksichtigen Sie bei Ihren Buchungen folgende Konten:

Bank

Grundstücke mit Wohnbauten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Abschreibungen auf Sachanlagen

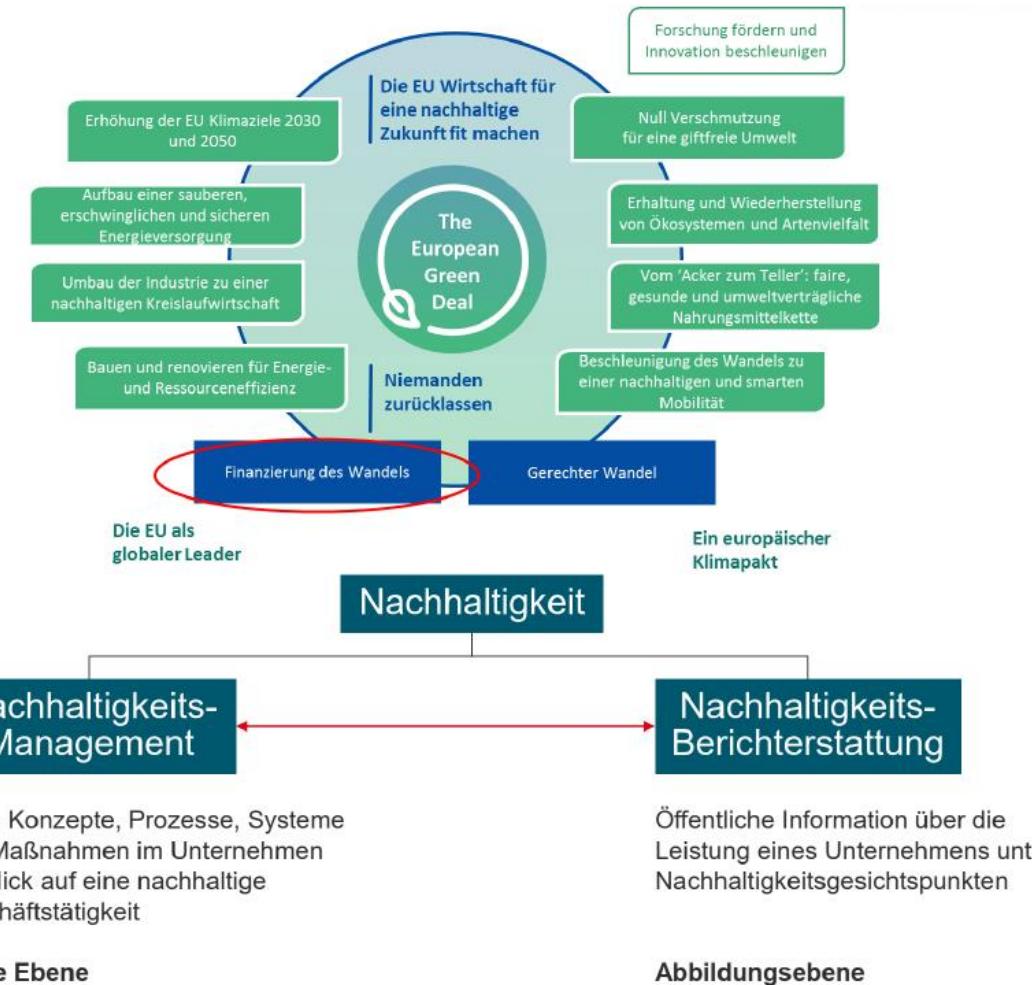
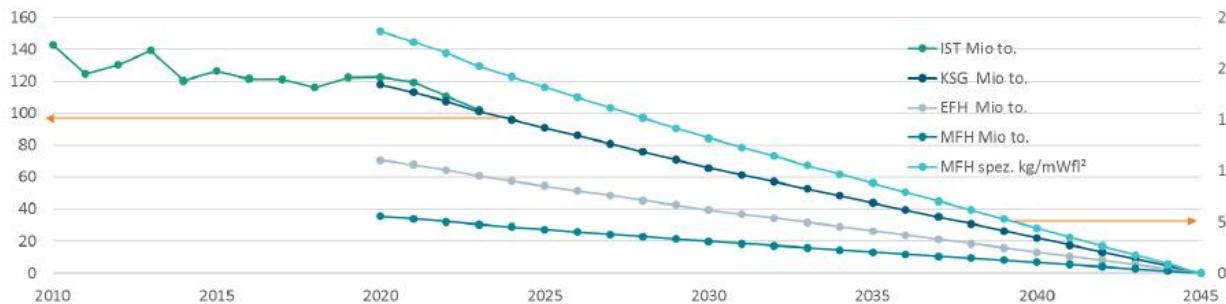
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

Sonstige Vermögensgegenstände

# VII. EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Ziele – Regulatorik - Maßnahmen



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Ziele - Regulatorik - Maßnahmen

- der EU-Aktionsplan spezifiziert eine Strategie, um die Themen Finanzen und Nachhaltigkeit zu verknüpfen
- Ziele des EU-Aktionsplans lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen
  - ✓ Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen lenken
  - ✓ finanzielle Risiken managen, die sich aus ökologischen und sozialen Problemen ergeben (Einbettung in das Risikomanagementsystem) und
  - ✓ Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit fördern
- Banken müssen offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen i. S. d. EU-Taxonomie sind
- Ziel im Immobilienbereich ist es, perspektivisch nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, nachhaltige Anlagegegenstände zu klassifizieren

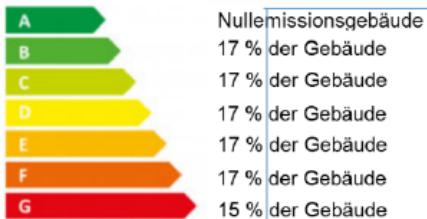
# Umfangreiche (EU)-Regulierung



# Aufgabe: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045

## EU-Gebäuderichtlinie

Ab 2026: Einheitliche Energieausweise und eine neue Klassifizierung:



## Ökologische Verantwortung

Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes, vor allem in Bestandsgebäuden

- Reduzierung des Energieverbrauchs
- Erhöhter Einsatz erneuerbarer Energien

## EU-Aktionsplan Sustainable Finance

Neuausrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz / Langfristigkeit
1. Klassifikationssystem /Taxonomie 2. Standards und Label 3. Förderung von Investitionen 4. Anlage- /Finanzberatung 5. Benchmarks	6. Research und Ratings 7. Pflichten institutioneller Anleger 8. Prudanzielle Anforderungen	9. Offenlegung, Rechnungslegung 10. Corporate Governance

Deutliche Verschärfung der Zielkonflikte in einem nachhaltigen Geschäftsmodell

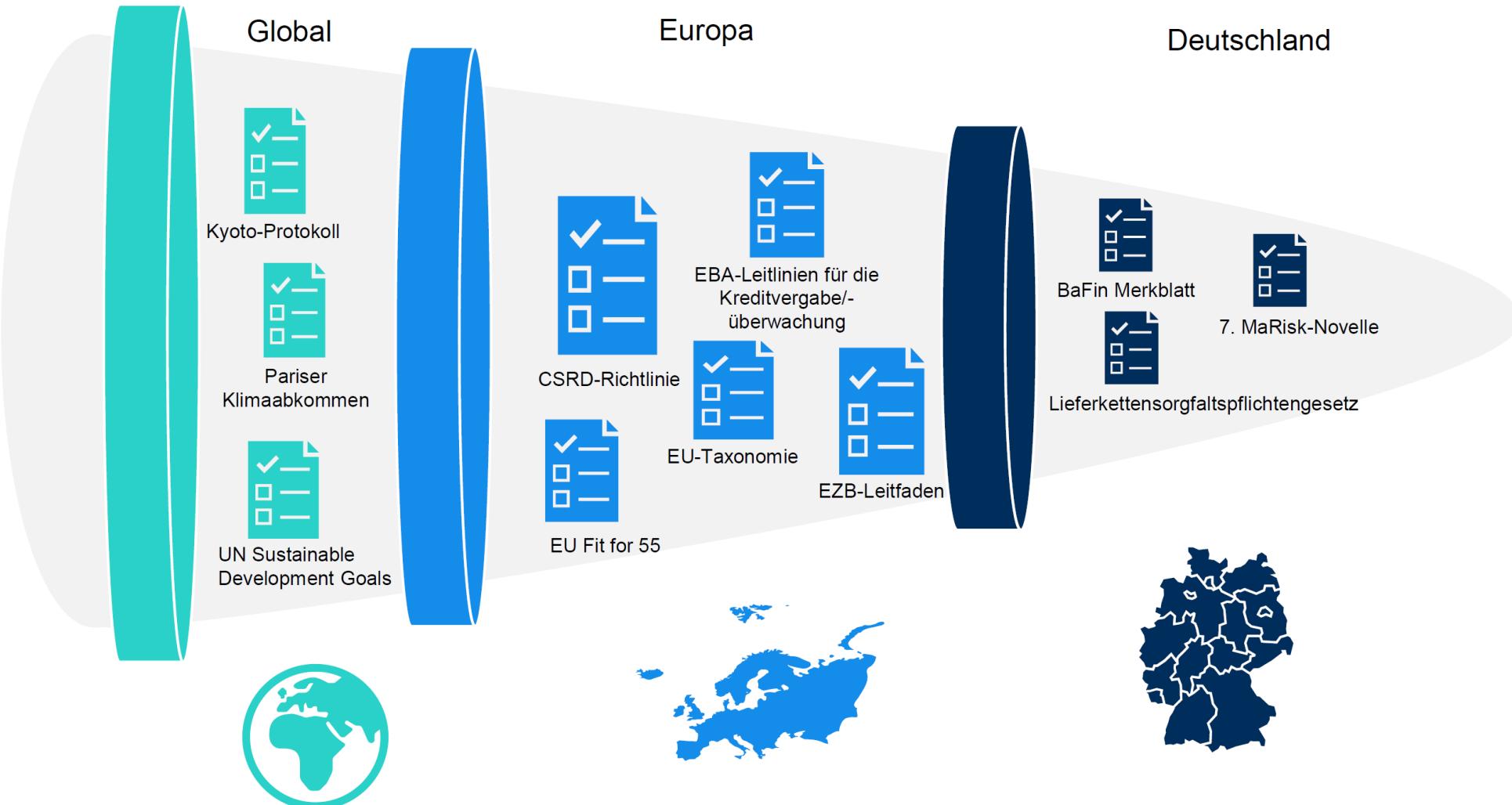
## Ökonomischer Erfolg

- Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit trotz deutlich steigender Investitionsbedarfe
- Abbildung der Ergebnisbelastung der nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Bepreisung

## Soziale Verantwortung

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Sicherstellung der Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen
  - Dämpfung der Energiekostenentwicklung

# ESG aus Sicht der Finanzwirtschaft



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## ESG aus Sicht der Finanzwirtschaft

### Was sind die Treiber des Bankenmarktes?

Fünf Dimensionen bestimmen die Sicht der Finanzinstitute auf Nachhaltigkeit



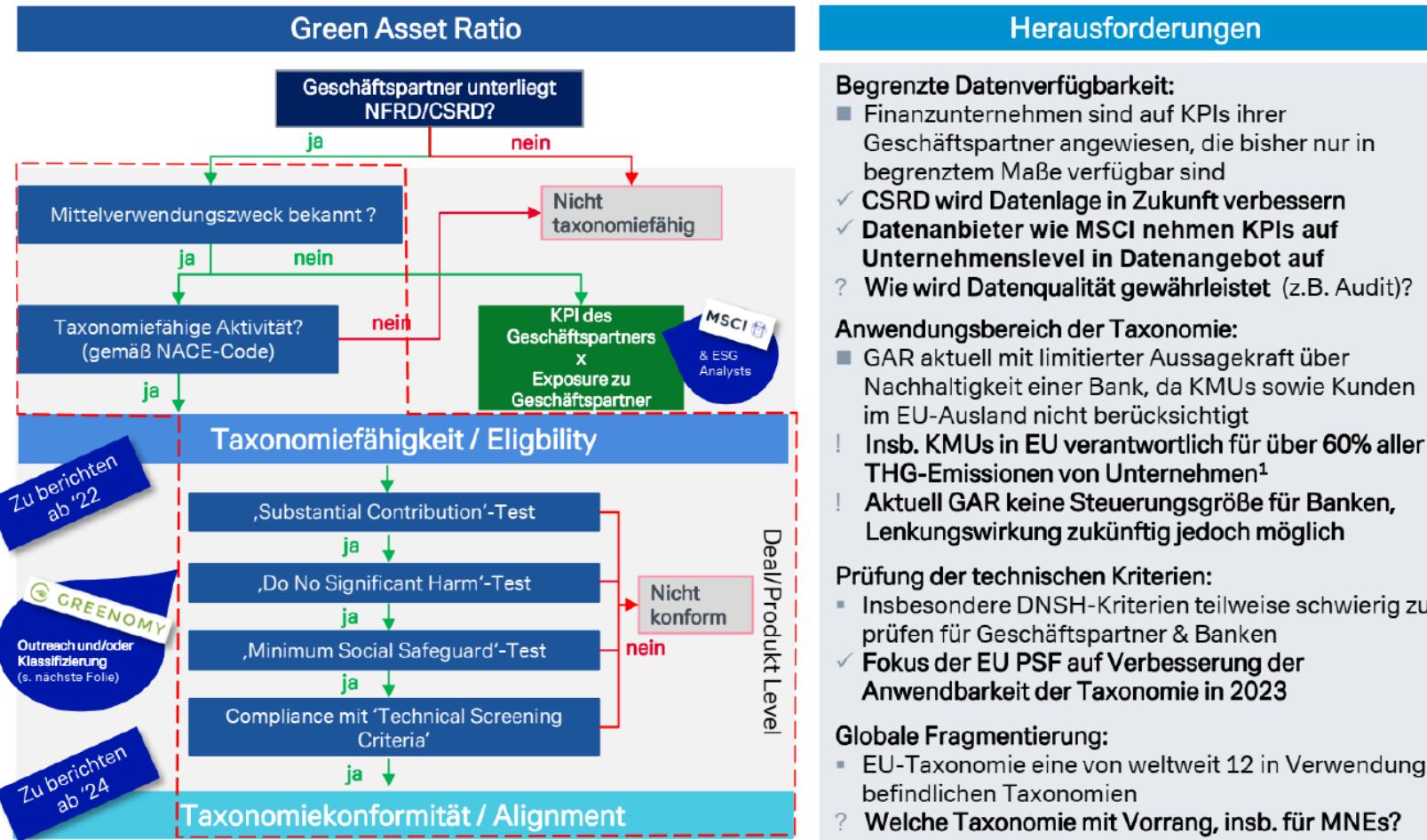
#### Operative Bedeutung:

- Integration in Prozesse (Auswahl, Risikobewertung, Entscheidung, Monitoring)
- ESG-Datenbeschaffung vom Kunden
- Schaffung von nachhaltigen Finanzprodukten
- nicht-nachhaltige Aktivitäten transformieren
- Steuerungsparameter: KPIs (Key Performance Indicators) und KRIIs (Key Risk Indicators)

Quelle: DKB, Meik Klinker

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Die EU-Taxonomie Green Asset Ratio (GAR)



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Die EU-Taxonomie Green Asset Ratio (GAR)

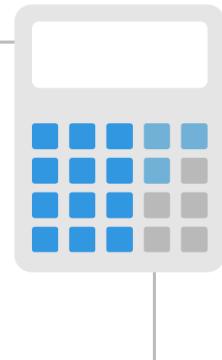
### Erweiterung der Green Asset Ratio

#### Berechnung

Taxonomiekonforme Kredite an berichtspflichtige Unternehmen (CSRD)

**Green Asset Ratio** =

Gesamtaktiva

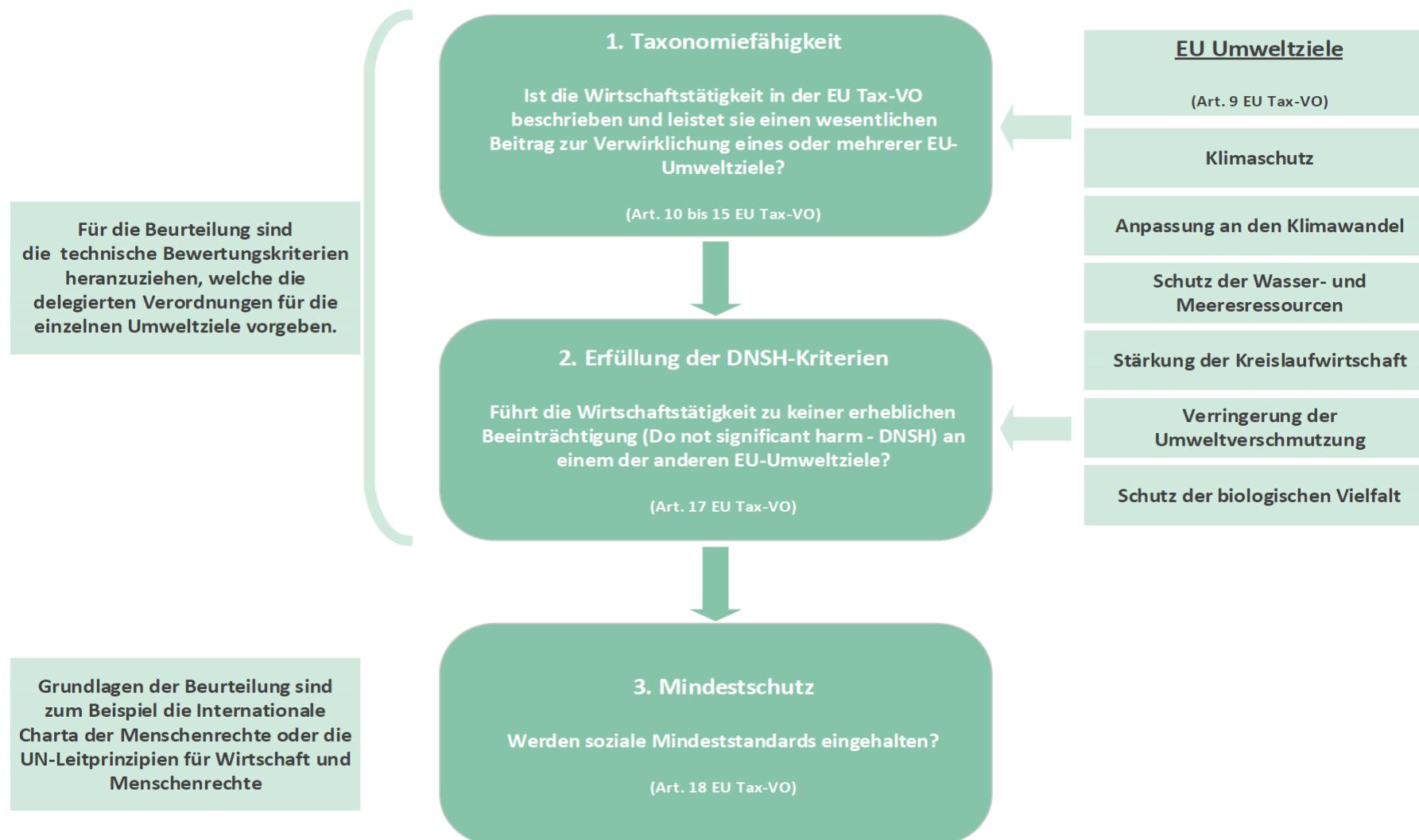


⚡ Nicht CSRD-pflichtige Unternehmen fallen raus, kein vollständiges Bild an Nachhaltigkeitsaktivitäten von Banken



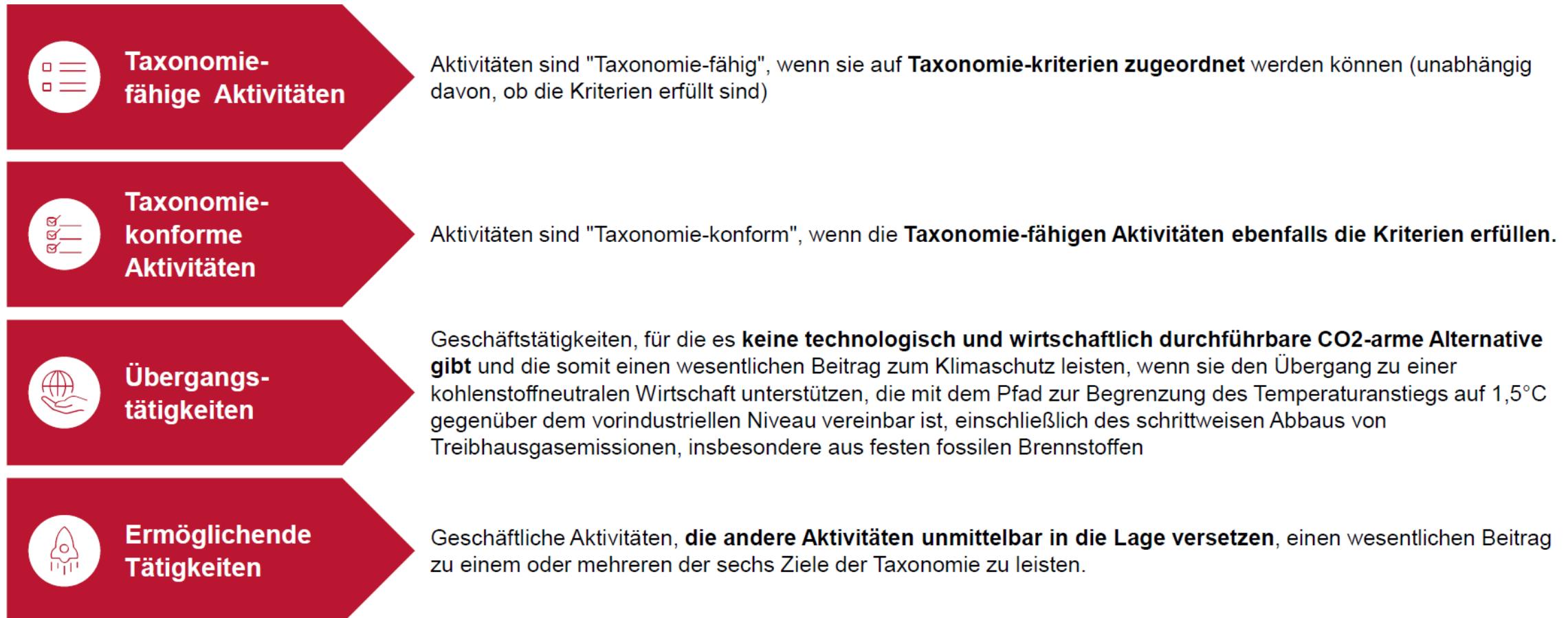
Deshalb erweiterte Kennzahl ab Dezember 2024, sog. **Banking Taxonomy Alignment Ratio**

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Die EU-Taxonomie



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Die EU-Taxonomie



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## 1. wesentlicher Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele

Umweltziele	Klimaschutz	Vorgehensweise, den Anstieg der durchschnittlichen Erdtemperatur deutlich unter 2 °C zu halten und Anstrengungen zu seiner Begrenzung auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu unternehmen
	Anpassung an den Klimawandel	Vorgang der Anpassung an den tatsächlichen und den erwarteten Klimawandel und dessen Auswirkungen
	nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	Erreichung eines guten Zustands von Gewässern oder zur Vermeidung der Verschlechterung von Gewässern, wenn sie sich in guten Zustand befinden
	Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	Wirtschaftssystem, bei dem der Wert von Produkten, Materialien und anderen Ressourcen in der Wirtschaft so lange wie möglich erhalten bleibt und ihre effiziente Nutzung in Produktion und Verbrauch verbessert wird
	Vermeidung und Verhinderung der Umweltverschmutzung	Vermeidung oder Verhinderung der durch menschliches Handeln direkt oder indirekt bewirkten Zuführung von Schadstoffen in Luft, Wasser oder Boden
	Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme	<ul style="list-style-type: none"><li>„Biodiversität“ = Vielfalt unter lebenden Organismen jeder Herkunft</li><li>„Ökosystem“ = komplexes dynamisches Wirkungsgefüge von Pflanzen-, Tier- und Mikroorganismengemeinschaften (funktionelle Einheit)</li></ul>

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## 2. keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Umweltziele

Umweltziele	Klimaschutz	• Tätigkeit führt zu erheblichen Treibhausgasemissionen
	Anpassung an den Klimawandel	• Tätigkeit verstärkt die nachteiligen Auswirkungen des Klimas
	nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	• Tätigkeit schädigt den guten Zustand von (Meeres-)Gewässern
	Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	• Tätigkeit führt zu erheblichen Ineffizienzen bei der Materialnutzung oder zur deutlichen Zunahme der Erzeugung/Verbrennung/Beseitigung von Abfällen
	Vermeidung und Verhinderung der Umweltverschmutzung	• Tätigkeit führt zu einem erheblichen Anstieg der Schadstoffemissionen in Luft, Wasser oder Boden
	Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme	• Tätigkeit schädigt den guten Zustand und die Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen oder Erhaltungszustand der Lebensräume und Arten

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Funktion der EU-Taxonomie anhand des Umweltziels „Klimaschutz“

- wenn die Aktivität selbst mit einer bereits sehr niedrigen oder keiner Treibhausgasemission einhergeht (tiefgrüne Aktivitäten wie z. B. Blühwiesen)
- wenn die Aktivität den Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft bis 2050 unterstützt und es keine tiefgrüne Alternative gibt. Ein Beispiel für sogenannte „Übergangsaktivitäten“ ist die Zementproduktion mit einem Ausstoß von unter 0,498 Tonnen CO2 pro Tonne Zement. Ein Großteil der europäischen Wirtschaftsaktivitäten dürfte dieser Kategorie zugerechnet werden
- wenn eine Aktivität eine andere Wirtschaftsaktivität zum Umweltschutz befähigt (z. B. Herstellung bestimmter Produktkomponenten, welche die Umweltbilanz des Abnehmers verbessert – sogenannte „ermöglichte Aktivitäten“). Ein Beispiel ist die Herstellung von Photovoltaikanlagen, welche letztlich die emissionsarme Produktion von „grünem“ Strom ermöglichen.

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Technische Bewertungskriterien in der Immobilienwirtschaft (taxonomiekonform)

- Neubau
  - Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt 10 % unterhalb der nationalen Vorgaben für Niedrigenergiegebäude (max. 36 kWh/qm)
- Bestandsgebäude
  - Energy Performance Rating (EPC) Klasse A, alternativ: Zugehörigkeit hinsichtlich Primärenergiebedarf zu „Top 15 % der energieeffizientesten Gebäude“ des nationalen oder regionalen Gebäudebestands (ca. 70 kWh/qm)
- Renovierung von Gebäuden
  - maßgeblich sind Werte des GEG, alternativ: Reduzierung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 %
- Erwerb von Immobilien
  - Baujahr nach 2021: Kriterien für Neubau, Baujahr vor 2020: müssen während Nutzungsphase mit „Top 15 %“ vergleichbar sein

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Beispiel zur EU-Taxonomie-Verordnung – Immobilien-Neubau (1/7)

### » Taxonomiefähigkeit:

#### 7.1. **Neubau**

##### *Beschreibung der Tätigkeit*

Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte für den späteren Verkauf sowie Bau vollständiger Wohn- oder Nichtwohngebäude auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf oder auf Honorar- oder Vertragsbasis.

Die Wirtschaftstätigkeiten in dieser Kategorie können gemäß der mit der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 aufgestellten statistischen Systematik der Wirtschaftszweige mehreren NACE-Codes, insbesondere F.41.1 und F.41.2, die auch Tätigkeiten mit dem NACE-Code F.43 umfassen, zugeordnet werden.

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Beispiel zur EU-Taxonomie-Verordnung – Immobilien-Neubau (2/7)

- » **Taxonomiekonformität:**
- » **technische Bewertungskriterien:**  
wesentlicher Beitrag zur Verwirklichung des Umweltziels  
**Klimaschutz**

### Technische Bewertungskriterien

#### Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz

Errichtung neuer Gebäude, für die Folgendes gilt:

1. Der Primärenergiebedarf (PEB) <sup>(281)</sup>, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates <sup>(282)</sup> festgelegt ist. Die Gesamtenergieeffizienz wird anhand eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate, EPC) zertifiziert.
2. Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> <sup>(283)</sup> wird das Gebäude bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität <sup>(284)</sup> geprüft, wobei jegliche Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle Investoren und Kunden gegenüber offengelegt werden. Eine andere Möglichkeit sind robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs; dies ist eine annehmbare Alternative zur Prüfung der thermischen Integrität.
3. Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> <sup>(285)</sup> wurde das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (GWP) <sup>(286)</sup> des errichteten Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und wird gegenüber Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt.

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Beispiel zur EU-Taxonomie-Verordnung – Immobilien-Neubau (3/7)

- » **Taxonomiekonformität:**
- » **technische Bewertungskriterien:**  
wesentlicher Beitrag zur Verwirklichung des Umweltziels  
**Anpassung an den Klimawandel**

### Technische Bewertungskriterien

#### Wesentlicher Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel

1. Durch die Wirtschaftstätigkeit wurden physische und nicht physische Lösungen (im Folgenden „Anpassungslösungen“) umgesetzt, mit denen die wichtigsten physischen Klimarisiken, die für diese Tätigkeit wesentlich sind, erheblich reduziert werden.
2. Die physischen Klimarisiken, die für die Tätigkeit wesentlich sind, wurden im Wege einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung aus den in Anlage A zu diesem Anhang aufgeführten Risiken anhand folgender Schritte ermittelt:
  - (a) Bewertung der Tätigkeit, um festzustellen, welche der physischen Klimarisiken aus Anlage A zu diesem Anhang die Leistung der Wirtschaftstätigkeit während ihrer voraussichtlichen Lebensdauer beeinträchtigen können;
  - (b) bei Feststellung einer Bedrohung der Wirtschaftstätigkeit durch eines oder mehrere der in Anlage A zu diesem Anhang aufgeführten physischen Klimarisiken: eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung, um zu bestimmen, wie wesentlich die Risiken für die Wirtschaftstätigkeit sind;
  - (c) Bewertung von Anpassungslösungen, mit denen das ermittelte physische Klimarisiko reduziert werden kann.

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Beispiel zur EU-Taxonomie-Verordnung – Immobilien-Neubau (4/7)

- » **Taxonomiekonformität:**
- » **keine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltziels**  
**Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser und Meeresressourcen**

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen	
2) Anpassung an den Klimawandel	Die Tätigkeit erfüllt die Kriterien in Anlage A zu diesem Anhang.
3) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	<p>Sofern installiert, außer bei Installationen in Wohngebäudeeinheiten, wird der angegebene Wasserverbrauch für die folgenden sanitärtechnischen Geräte durch Produktdatenblätter, ein Bauzertifikat oder eine in der Union bestehende Produktkennzeichnung gemäß den technischen Spezifikationen in Anlage E zu diesem Anhang bescheinigt:</p> <p>(a) Wasserhähne an Handwaschbecken und Spülarmaturen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 6 Litern/min;</p> <p>(b) Duschen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 8 Litern/min;</p> <p>(c) Toiletten, einschließlich WC-Anlagen, Becken und Spülkästen, haben ein volles Spülvolumen von höchstens 6 Litern und ein durchschnittliches Spülvolumen von höchstens 3,5 Litern;</p> <p>(d) Urinale verwenden höchstens 2 Liter/Becken/Stunde. Das volle Spülvolumen von Spülurinalen beträgt höchstens 1 Liter.</p> <p>Um Wechselwirkungen mit der Baustelle zu vermeiden, erfüllt die Tätigkeit die Kriterien in Anlage B zu diesem Anhang.</p>

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Beispiel zur EU-Taxonomie-Verordnung – Immobilien-Neubau (5/7)

### » Taxonomiekonformität:

» keine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltziels  
**Klimaschutz**

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen	
1) Klimaschutz	<p>Das Gebäude ist nicht für die Gewinnung, Lagerung, Beförderung oder Herstellung fossiler Brennstoffe bestimmt.</p> <p>Der Primärenergiebedarf (PEB) (571), mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, übersteigt nicht den Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU festgelegt ist. Die Gesamtenergieeffizienz wird anhand eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate, EPC) zertifiziert.</p>
3) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	<p>Sofern installiert, außer bei Installationen in Wohngebäudeeinheiten, wird der angegebene Wasserverbrauch für die folgenden sanitärtechnischen Geräte durch Produktdatenblätter, ein Bauzertifikat oder eine in der Union bestehende Produktkennzeichnung gemäß den technischen Spezifikationen in Anlage E zum Anhang I der vorliegenden Verordnung bescheinigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Wasserhähne an Handwaschbecken und Spülarmaturen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 6 Litern/min;</li><li>(b) Duschen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 8 Litern/min;</li></ul>

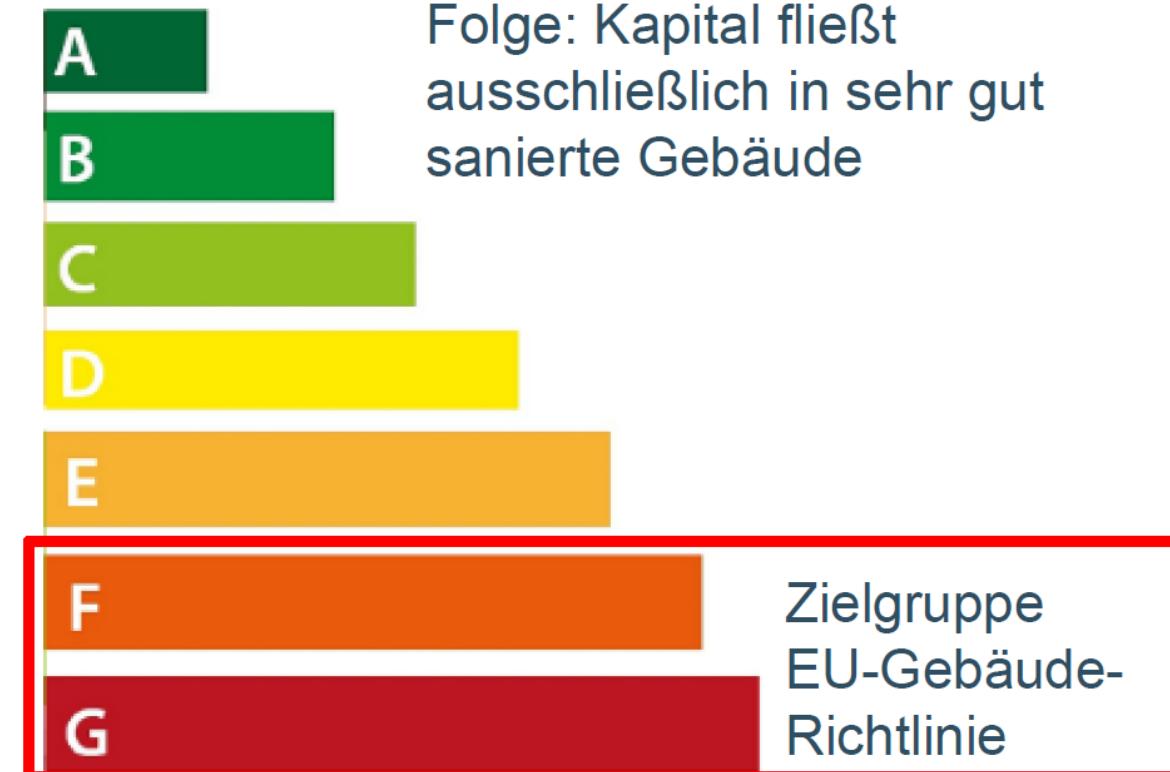
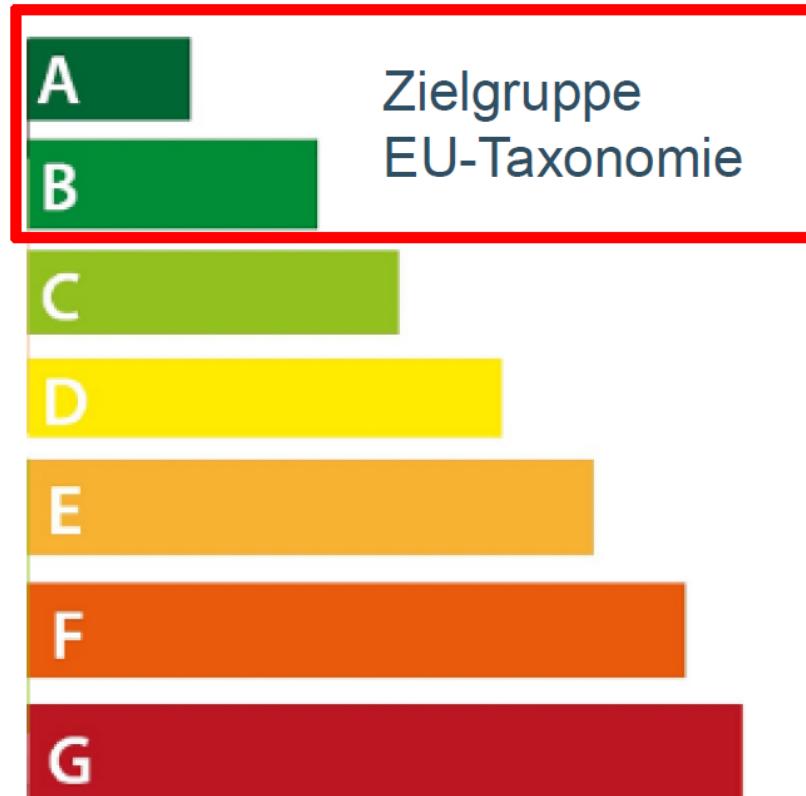
# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Beispiel Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien

### Taxonomie Check

Wesentliches Umweltziel	Keine Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele (Do No Significant Harm)				
	Klimawandel-anpassung	Schutz von Wasser- und Meeres-ressourcen	Übergang zur Kreislaufwirtschaft	Vermeidung und Verminderung der Umwelt-verschmutzung	Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen
Neubau (Annex I, 7.1)	<p>Primärenergiebedarf (PEB) mind. 10% unter nationalem NZEB-Standard (Energieausweis EPC)</p> <p>Zusätzlich für Gebäude &gt;5.000m<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tests zur Luftdichtigkeit und thermischen Integrität</li> <li>- Ermittlung Treibhauspotenzial GWP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimarisko- und Vulnerabilitätsbewertung der physischen Klimarisiken (Temperatur/ Wind/ Wasser/ Stoffe bzw. Böden)</li> <li>- Integration von <b>Anpassungs-lösungen</b> (Zeitraum von 5-10 Jahren)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Einhaltung maximaler Wasserverbräuche</b> für Sanitärbereich (Wasserhähne, Toiletten, Duschen); Nachweis durch Produktdatenblätter, Bauzertifikate etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recycling/ Wiederverwendung <b>mind. 70% nicht-gefährlicher Bau- und Abbruchstoffe</b> gem. Abfall-RL</li> <li>- Betreiber begrenzen Abfall-aufkommen bei Bau und Abbruch</li> <li>- Gebäudeauslegung &amp; Bautechnik unterstützt Kreislaufwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubestandteile / Baustoffe erfüllen Kriterien gem. Anl. C</li> <li>- <b>Grenzwerte für Schadstoffe</b> in Baustoffen und Baubestandteilen</li> <li>- <b>Altlastenüberprüfung</b> bei verunreinigten Grundstücksflächen</li> <li>- Verringerung von Lärm-, Staub- und Schadstoff-emissionen</li> </ul>
Sanierung/ Renovierung (Annex I, 7.2)	<p>„größere Renovierung“ (major renovation) gem. EU-Gebäude-richtlinie, oder: PEB-Einsparung von mind. 30% in &lt; 3 Jahren</p>	Wie Neubau	Wie Neubau	Wie Neubau	Wie Neubau
Erwerb & Eigentum / Bestand (Annex I, 7.7)	<p>EPC-Rating A, oder : innerhalb der Top 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands (PEB)</p>	Wie Neubau	-	-	-

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung



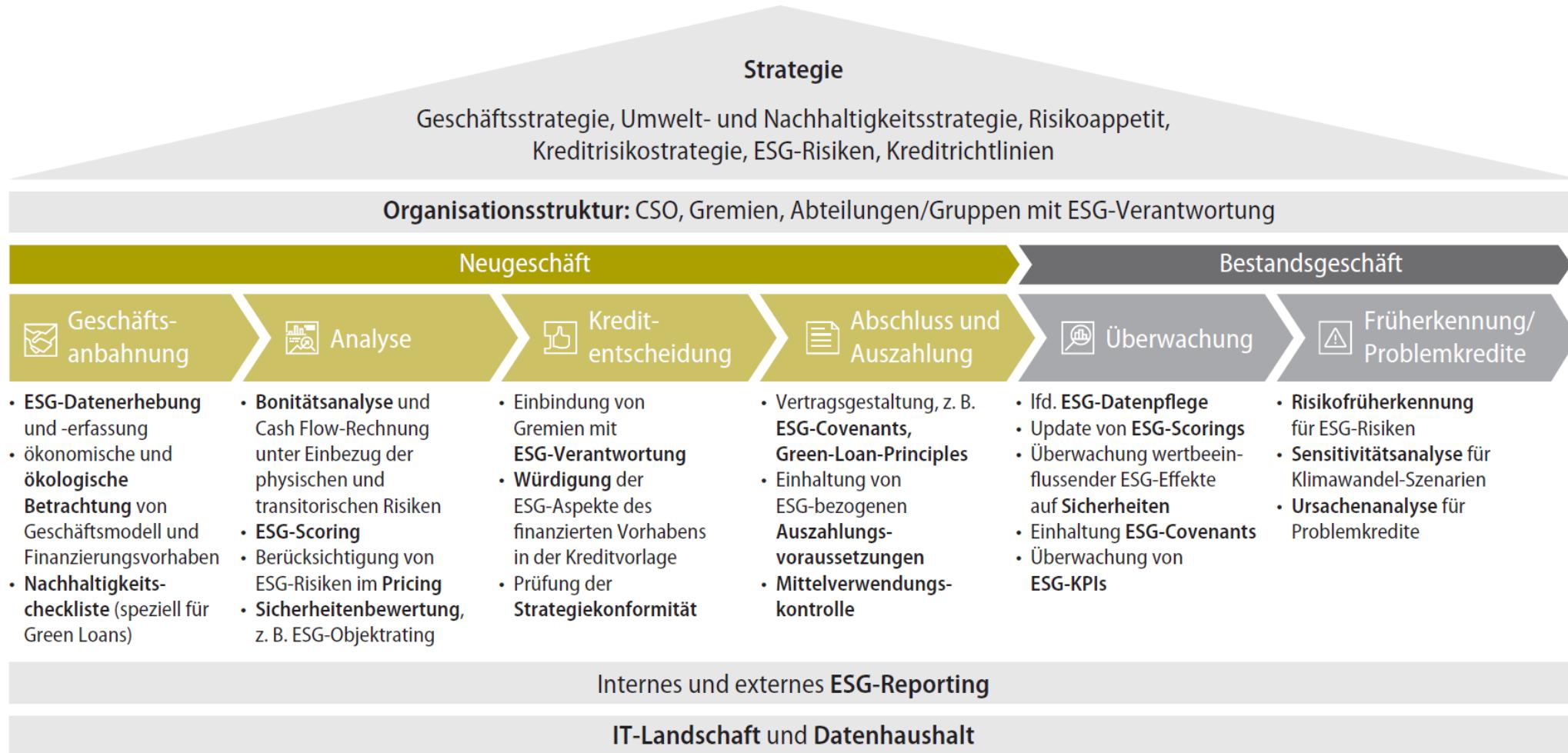
# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

- Kreditinstitute sind aufsichtsrechtlich angehalten, ESG-Risiken im Kreditprozess zu berücksichtigen
- damit können ESG-Risiken die Kapitaldienstfähigkeit, das Rating, den Wert von Sicherheiten sowie den Unternehmenswert beeinflussen
- momentan werden Umweltrisiken noch die größte Bedeutung beigemessen; Umweltrisiken werden unterteilt in **physische Risiken** (akute und chronische; z. B. Starkregen, Überschwemmungen) und **Transitionsrisiken**, die durch langfristige Veränderungen der Rahmenbedingungen entstehen
- ESG-Risiken wirken in allen Prozessschritten
  - ✓ Kreditvergabe
  - ✓ Bepreisung (Pricing)
  - ✓ Bewertung von Sicherheiten
  - ✓ Kreditüberwachung



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

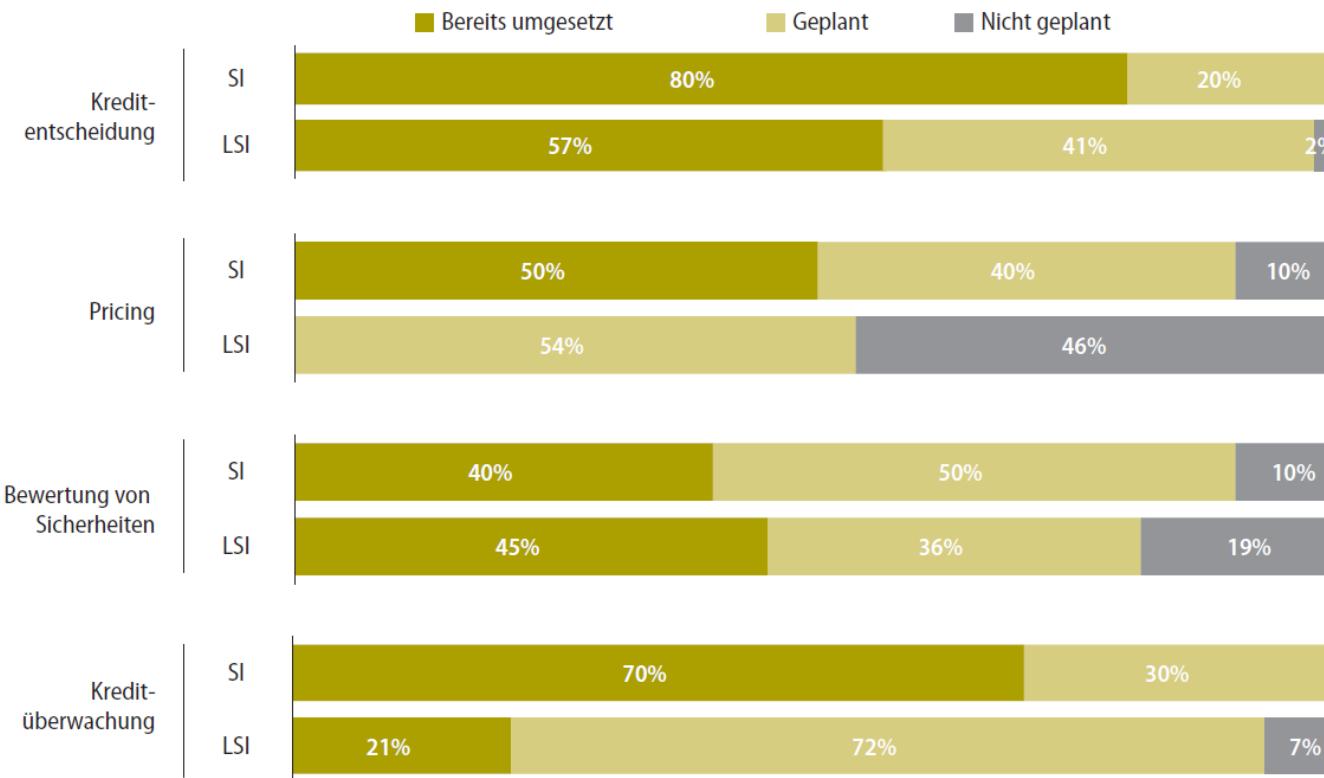
Abb. 1: Berücksichtigung von ESG-Risiken im Kreditvergabe- und -überwachungsprozess



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

**Abb. 2: Berücksichtigung von ESG-Risiken im Kreditprozess (Firmenkunden)**

Frage: An welchen Stellen des Kreditprozesses werden in Ihrem Institut aktuell bereits ESG-Risiken berücksichtigt bzw. ist deren Berücksichtigung geplant?



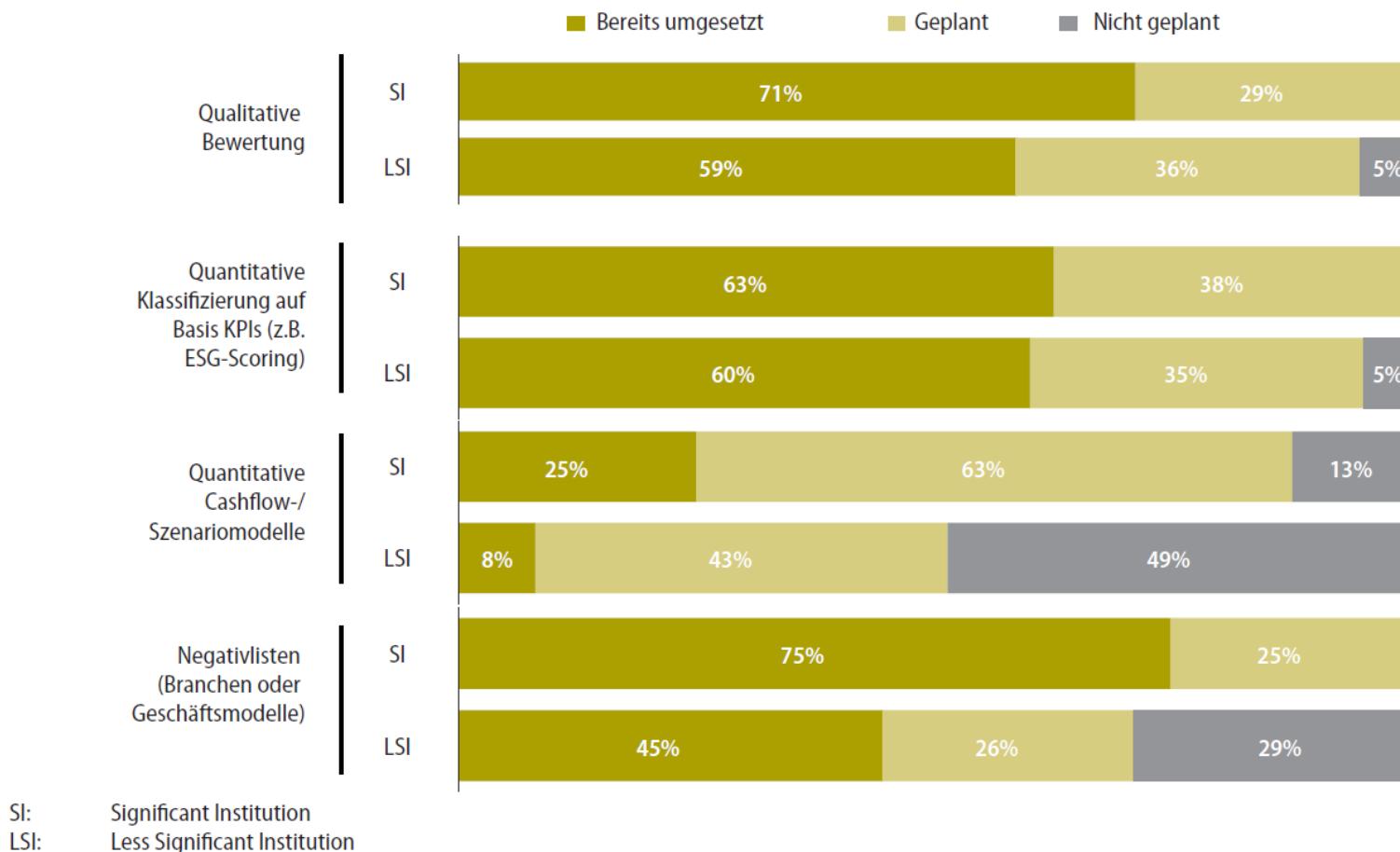
SI: Significant Institution  
LSI: Less Significant Institution

Quelle: Der Betrieb, S. 2175

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

Abb. 4: Methoden zur Bewertung von ESG-Risiken

Frage: Welche der folgenden Methoden zur Berücksichtigung von ESG-Risiken wendet Ihr Institut an?



Quelle: Der Betrieb, S. 2175

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

- Entwicklung erkennbar von qualitativen Bewertungen der ESG-Risiken (z. B. im Rahmen der Analyse des Geschäftsmodells) hin zu quantitativen ESG-Klassifizierungen mit Hilfe von KPIs (Key Performance Indicators)
- Entwicklung eines ESG-Score bzw. ein ESG-Rating, deren Datenbasis die Unternehmen liefern müssen
- Probleme für ökologische Risiken:
  - ✓ Fehlen historischer Daten
  - ✓ fehlende Relevanz vorhandener historischer Daten für zukünftige Entwicklungen
  - ✓ mangelnde Kenntnis über Wirkungszusammenhänge verschiedener Risiken
- die entsprechenden Prozesse und Instrumente vieler Kreditinstitute sind noch im Aufbau

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

### Das aktualisierte S-ESG-Modell (DSGV-Branchendienst & S-Rating)

Dimension	Kriterium	Indikator
<b>E</b> Environment (60 %)	Treibhausgasemissionen (60 %)	E1: CO2-äquivalente Emissionen (Scope 1-3) im Verhältnis zur Bruttowertschöpfung
	Wasserverbrauch (10 %)	E2: Wassereinsatz relativ zur Bruttowertschöpfung
	Steuern für umweltschädliche Aktivitäten (10 %)	E3: Umweltbezogene Steuern relativ zur Bruttowertschöpfung
	Physische und transitorische Risiken (20 %)	E4: Expertenbeurteilung physischer Risiken, zukünftiger politischer Maßnahmen, technologischem Wandel und verändertem Kundenverhalten
<b>S</b> Social (30 %)	Soziale Sicherheit der Mitarbeiter (20 %)	S1: Ausschließlich geringfügig Beschäftigte im Verhältnis zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
	Angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz (20 %)	S2: Ausgaben für Leiharbeiter im Verhältnis zur Anzahl aller Lohn- und Gehaltsempfänger
	Arbeitsrechtliche Standards, Diskriminierung (40 %)	S3: Gender Pay Gap in Prozent
	Soziale Risiken durch politische Maßnahmen und Veränderungen des Marktumfeldes (20 %)	S4: Expertenbeurteilung sozialer Risiken aufgrund zukünftiger politischer Maßnahmen, technologischem Wandel und verändertem Kundenverhalten
<b>G</b> Governance (10 %)	Gesetzeskonforme Unternehmensführung, Unternehmensethik (80 %)	G1: Governance-Index zur Bewertung von Korruption, Menschenrechtsverstößen, Schwarzarbeit, illegaler Beschäftigung und Sozialleistungsbetrug
	Governance-Risiken durch politische Maßnahmen und Veränderungen des Marktumfeldes (20 %)	G2: Expertenbeurteilung von Governance-Risiken aufgrund zukünftiger politischer Maßnahmen, technologischem Wandel und verändertem Kundenverhalten

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

Wenn Sie bereits nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) berichten, finden Sie bei den relevanten Fragen die Bezeichnungen der entsprechenden GRI-Indikatoren. Die Angaben können in Übereinstimmung mit den Arbeitshilfen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Immobilienverbände (z. B. GdW) gemacht werden.

<b>Treibhausgasemissionen</b>	
Sofern Sie eine Treibhausgasbilanz erstellen: Scope 1: Wie hoch war die Menge Ihrer Treibhausgasemissionen im betrachteten Jahr? <i>(Angabe in tCO2-Äquivalenten, t CO2e) (GRI 305-1a)</i> ①	<input type="text"/> t CO2e
Sofern Sie eine Treibhausgasbilanz erstellen: Scope 2: Wie hoch war die Menge Ihrer Treibhausgasemissionen im betrachteten Jahr? <i>(Angabe in tCO2-Äquivalenten, t CO2e) (GRI 305-2)</i> ②	<input type="text"/> t CO2e
Sofern Sie eine Treibhausgasbilanz erstellen: Nach welcher Methode wurden die Treibhausgasemissionen im Scope 2 ermittelt? ③	<input type="checkbox"/> Standortbasierte Methode <input type="checkbox"/> Marktbasierte Methode
Haben Sie konkrete Maßnahmen und Ziele zur Verringerung von Treibhausgasemissionen festgelegt? ④  <i>Bei der Beantwortung der Frage können Sie sowohl Maßnahmen und Ziele für Ihren Verwaltungsbetrieb als auch für Ihre Immobilienbestände berücksichtigen.</i>  <i>Wenn "Ja", nutzen Sie bitte die nächste Zeile für ergänzende Informationen.</i>	<input type="checkbox"/> Ja, wir verfügen über einen Übergangsplan zur Treibhausgasneutralität <input type="checkbox"/> Ja, wir haben sonstige Ziele und Maßnahmen zur Verringerung festgelegt <input type="checkbox"/> Nein
Erläuterungen:	<input type="text"/>

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

<b>Wasserverbrauch</b>	
Wie hoch ist Ihre Wasserentnahme für den Verwaltungsbetrieb? (Angabe in Kubikmetern, m <sup>3</sup> ) (GRI 303-3a) ⑤	<input type="text"/> m <sup>3</sup>
Wie hoch ist Ihr Wasserverbrauch für den Verwaltungsbetrieb? (Angabe in Kubikmetern, m <sup>3</sup> ) (GRI 303-1)	<input type="text"/> m <sup>3</sup>
<b>Abfallaufkommen</b>	
Wie hoch ist das Abfallaufkommen durch Ihren Verwaltungsbetrieb insgesamt (brutto)? (Angabe in Tonnen, t) (GRI 306-3a) ⑧	<input type="text"/> t
Wie hoch ist das Aufkommen des gefährlichen Abfalls (brutto) durch Ihren Verwaltungsbetrieb? (Angabe in Tonnen, t) (GRI 306-4b + GRI 306-5b) ⑨	<input type="text"/> t
Haben Sie konkrete Maßnahmen und Ziele zur Verringerung der Abfallmenge in Ihrem Verwaltungsbetrieb festgelegt? ⑩	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<i>Wenn "Ja", nutzen Sie bitte die nächste Zeile für ergänzende Informationen.</i>	
<b>Risiken in den Lieferketten</b>	
Existieren oder drohen erhebliche Risiken innerhalb Ihrer Lieferketten, die sich aus ökologischen, sozialen oder Governance-Aspekten ergeben? Berücksichtigen Sie dabei bitte sowohl die vorgelagerte als auch die nachgelagerte Lieferkette. ⑫	<input type="checkbox"/> Ja, ökologische Risiken <input type="checkbox"/> Ja, soziale Risiken <input type="checkbox"/> Ja, Governance-Risiken <input type="checkbox"/> Nein
<i>Beziehen Sie sich bei dieser Antwort bitte auf Ihren gesamten Gebäudebestand.</i>	
<i>Wenn "Ja", nutzen Sie bitte die nächste Zeile für ergänzende Informationen.</i>	
Erläuterungen:	

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

Checkliste ESG-Risiken  
Environment/Umwelt

Kriterien	Indikatoren	Impulse zur qualitativen Bewertung	Ja*	Nein**	Mögliche Unterlagen/ Informationsquellen
Treibhausgas-emission	CO <sub>2</sub> -äquivalente Emissionen inkl. Emissionen aus Vorleistungen in 1.000 t im Verhältnis zur Bruttowertschöpfung in Mrd. Euro	Stand der Modernisierung der eingesetzten Maschinen, Nutzung energieeffizienter Technologie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nichtfinanzielle Berichterstattung</li> <li>Gutachten über die Emission von Treibhausgasen</li> <li>Klimasiegel/Zertifikate eines vertrauenswürdigen/anerkannten Anbieters</li> </ul>
		Stand der Sanierung von Gebäude bezüglich Energieeffizienz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Einsatz von Filtertechnologien zum Auffangen der Treibhausgase	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Einsatz von Technologie zum Entziehen von Treibhausgasen aus der Atmosphäre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Nachhaltigkeit der Quelle der genutzten Energie (Strom/Wärme/Kraftstoffe), z. B. Windkraft, Solarenergie, Wasserkraft versus Kohle, Öl, Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Emissionsintensität der hergestellten Produkte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Maßnahmen zum Ausgleich der Emissionen, z. B. finanzielle Unterstützung von Projekten zur Bindung von Treibhausgasen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

\*vorhanden; \*\*kaum vorhanden



\*vorhanden; \*\*kaum vorhanden

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

\*

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

Kriterien	Indikatoren	Impulse zur qualitativen Bewertung	Ja*	Nein**	Mögliche Unterlagen/Informationsquellen
Steuern für umweltschädliche Aktivitäten	Umweltsteuern im Verhältnis zur Bruttowertschöpfung	Durchführung von Maßnahmen technischer oder prozessualer Natur zur Einsparung von Energie und Strom, wodurch auch die zugehörige Steuerlast geringer ausfällt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerbescheid</li> <li>▪ Nichtfinanzielle Berichterstattung</li> </ul>
		Ausgestaltung und Umfang eines vorhandenen Fuhrparks (inkl. Dienstwagen) bestimmt die Höhe der KFZ-Steuern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Durchführung von Maßnahmen technischer oder prozessualer Natur zur Einsparung von Emissionen, wodurch die CO <sub>2</sub> -Steuer verringert wird			
		Generell Verschwendungen von Energie durch Unachtsamkeit			

### Checkliste ESG-Risiken

#### Social/Soziales

Kriterien	Indikatoren	Impulse zur qualitativen Bewertung	Ja*	Nein**	Mögliche Unterlagen/Informationsquellen
Soziale Sicherheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Ausschließlich geringfügig Beschäftigte im Verhältnis zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Hat sich die Größe des Unternehmens in den vergangenen Jahren kaum verändert, während sich die Anzahl geringfügig Beschäftigter im gleichen Zeitraum deutlich verändert hat?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lohnbuchhaltung</li> <li>▪ Unternehmenseigene Erhebung zur Personalentwicklung</li> </ul>
		Sind sozialversicherungspflichtige Stellen zugunsten von Mini-Jobs abgebaut worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Werden Personen aus einem Mini-Job in ein sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis übernommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

Kriterien	Indikatoren	Impulse zur qualitativen Bewertung			Mögliche Unterlagen/ Informationsquellen
			Ja*	Nein**	
Angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz	Aufwendungen für Leiharbeitnehmer je Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeiteinheiten	Hat sich die Größe des Unternehmens in den vergangenen Jahren kaum verändert, während sich die Aufwendungen für Leiharbeitnehmer deutlich verändert haben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verträge mit Leiharbeitsfirmen</li> <li>▪ Aufwand/Ausgaben für Leiharbeit</li> <li>▪ Unternehmenseigene Erhebung zur Nutzung von Leiharbeit</li> <li>▪ Nichtfinanzielle Berichterstattung</li> </ul>
		Sind Vollzeitstellen zugunsten von Leiharbeit abgebaut worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Werden Personen aus der Leiharbeit in ein festes Beschäftigungsverhältnis übernommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Sind die genannten Entwicklungen branchentypisch oder spezifisch für den Kunden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Sind Frauen und Männer in allen Leistungsgruppen etwa gleich häufig vertreten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kriterien	Indikatoren	Impulse zur qualitativen Bewertung	Ja*	Nein**	Mögliche Unterlagen/ Informationsquellen
Arbeitsrechtliche Standards, Diskriminierung	Gender Pay Gap in Prozent	Sind Frauen und Männer als Führungskräfte etwa gleich häufig vertreten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gehaltsbuchhaltung</li> <li>▪ Unternehmenseigene Erhebung zu Gender Pay Gap</li> <li>▪ Nichtfinanzielle Berichterstattung</li> </ul>
		Werden im Unternehmen Gehaltsverhandlungen für Frauen und Männer bezüglich Häufigkeit und Inhalt gleich geführt? Wird mit Forderungen nach Gehaltsanpassungen von Frauen und Männern gleich umgegangen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Herrscht ein Unternehmensklima vor, in dem Beschäftigungen als „typisch männlich“ und „typisch weiblich“ eingestuft werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Wird die Vereinbarung von Privat- und Arbeitsleben für Frauen und Männer gleichermaßen sichergestellt? Gibt es beispielsweise flexible Arbeitszeitmodelle (häufig die Voraussetzung für den Wiedereinstieg in Vollzeitarbeit für Mitarbeitende mit Kindern)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

\*vorhanden; \*\*kaum vorhanden

Kriterien	Indikatoren	Impulse zur qualitativen Bewertung	Ja*	Nein**	Mögliche Unterlagen/ Informationsquellen
			Ja*	Nein**	
Arbeitsrechtliche Standards, Diskriminierung	Gender Pay Gap in Prozent	Hat Mutterschaft bei der Einstellung und Beschäftigung von Frauen im Unternehmen negative Auswirkung, z. B. seltener Einstellung von Müttern oder Erschwerung der Rückkehr nach Mutterschutz und/oder Elternzeit?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Werden bei Beförderungsrounden Frauen und Männer bei gleicher Qualifikation gleichsam berücksichtigt bzw. ggf. vermehrt Frauen befördert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Gibt es feste, enge Gehaltsbänder für die Leistungsgruppen, so dass eine geschlechterspezifische Entlohnung grundsätzlich erschwert wird?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Gibt es tariflich vereinbarte Richtlinien zur geschlechterneutralen Entlohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Ist das Unternehmen aktiv in der Förderung von Frauen? (Ansprache von Absolventinnen in mathematisch-naturwissenschaftlichen Fächern, Girls-Day, Führungskräfte-Coaching für Mitarbeiterinnen, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Herrscht unternehmensintern ein transparenter Umgang mit Löhnen und Gehältern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

### Physische Klima- Umweltrisiken - Qualitative Fragen

#### Standorte

- 1 Gibt es mehrere Standorte mit unterschiedlichen Postleitzahlen?

- ja  
 nein

Wenn Sie Frage 1 mit „Ja“ beantwortet haben, geben Sie bitte alle Postleitzahlen mit dem anteiligen Umsatz Ihres Unternehmens in Prozent an.

#### Flut- bzw. Erdrutschrisiko

- 2 Ist die Verwendung der Postleitzahl für den spezifischen Standort geeignet, um das Risiko für Überflutungen und Erdrutsche adäquat widerzuspiegeln?

- ja  
 nein

Bei Beantwortung der Frage 2 mit nein, welches Risiko wird nicht adäquat durch die Postleitzahl abgebildet?

- Flutrisiko  
 Erdrutschrisiko  
 Flut- und Erdrutschrisiko

Die Einschätzung des Flut- und Erdrutschrisikos basiert auf Grundlage der Postleitzahl, in der ein Unternehmen seinen Firmensitz hat. Sofern der Sitz jedoch nachweislich deutlich von einem möglichen Gefahrenort entfernt ist, ist die Frage mit „Nein“ zu beantworten. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Sitz eines Unternehmens – im Vergleich zu einem durch den Ort fließenden Fluss als potenzieller Gefahrenort – deutlich erhöht ist.

#### Versicherung

- 3 Über welche der folgenden Versicherungen verfügt ihr Unternehmen:

- Gebäudeversicherung ohne Elementarschäden  
 Gebäudeversicherung mit Elementarschäden  
 Betriebsunterbrechungsversicherung  
 Keine der genannten Versicherungen

### Transitorische Klima- und Umweltrisiken - Qualitative Fragen

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen

- 4 Gibt es Maßnahmen zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen?

- Es wurden Maßnahmen definiert, um die Emissionen im Unternehmen zukünftig zu reduzieren.  
 Im Unternehmen finden bereits umfangliche Maßnahmen statt, um die Emissionen zu reduzieren.  
 Es liegen keine Maßnahmen zur Reduktion von Emissionen vor.

- 5 Welcher Hauptenergieträger wird genutzt?

- Überwiegend fossile Energieträger (z.B. Erdöl, Erdgas, Steinkohle, Braunkohle)  
 Überwiegend erneuerbare Energieträger (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Biomasse, Wasserkraft, Windkraft)

#### Energieverbrauch

- 6 Gibt es Maßnahmen zur Reduktion bzw. Optimierung des Energieverbrauchs?

- Es wurden Maßnahmen definiert, um die Energieverbrauch im Unternehmen zukünftig zu reduzieren.  
 Im Unternehmen finden bereits umfangliche Maßnahmen statt, um die Energieverbrauch zu reduzieren.  
 Es liegen keine Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs vor.

#### Abfall

- 7 Werden im Produktions- / im Leistungsprozess bzw. im Unternehmen recyclingfähige und nachhaltige Materialien verwendet?

- Es wurden Maßnahmen definiert, die den Einsatz von recyclingfähigen und nachhaltigen Materialien zukünftig vorsehen.  
 Im Produktions-/Leistungsprozess werden bereits nachhaltige und recyclingfähige Materialien verwendet.  
 Auf den Einsatz von nachhaltigen/recyclingfähigen Materialien wird im Unternehmen nicht geachtet.

#### Wasserverbrauch

- 8 Gibt es Maßnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs?

- Es wurden Maßnahmen definiert, um den Wasserverbrauch im Unternehmen zukünftig zu reduzieren.  
 Im Unternehmen finden bereits umfangliche Maßnahmen statt, die den Wasserverbrauch reduzieren.  
 Es wurden keine Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs umgesetzt.

#### Biodiversität

- 9 Gibt es Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität?

- Es wurden Maßnahmen definiert, um die Biodiversität im Unternehmen zukünftig zu fördern.  
 Im Unternehmen finden bereit umfangliche Maßnahmen statt, um die Biodiversität zu fördern.  
 Es liegen derzeit noch keine Maßnahmen und Ziele zur Förderung der Biodiversität vor.

Beispiele für Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität: Dachbegrünung, Wildtierkorridore, Durchführung und/oder Unterstützung von Aufforstungsprojekten. Verzicht auf Vollverpflasterung bei Parkplätzen und Gehwegen (Schotter, Rasengittersteine).

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## „Wildwuchs“ der ESG-Fragebögen

### Social - Qualitative Fragen

#### Mitarbeiterbindung

10 Unter nimmt das Unternehmen Anstrengungen zur Förderung der physischen und mentalen Gesundheit der Arbeitnehmenden?

- ja
- nein

11 Nehmen Mitarbeiter regelmäßig an fachlichen oder überfachlichen Weiterbildungen teil?

- ja
- nein

12 Gibt es Maßnahmen zur Familienförderung?

- ja
- nein

### Cyberschutz

13 Gibt es Maßnahmen, um das Unternehmen vor Cyberangriffen zu schützen?

- Es wurden Maßnahmen definiert, die das Unternehmen zukünftig vor Angriffen schützen.
- Es finden bereits Maßnahmen statt, um das Unternehmen vor Cyberangriffen zu schützen.
- Es wurden keine Maßnahmen definiert

### Governance - Qualitative Fragen

#### Lieferantenbeziehung

14 Wie wirkt sich der Wegfall einzelner wichtiger Lieferanten aus?

- Gravierend, erhebliche und langfristige Störungen
- Geringe Betroffenheit, kleinere Störungen in der Lieferkette zu erwarten
- Keine Betroffenheit

#### Ethische Unternehmensführung

15 Gibt es auf Unternehmensebene Aktionen zu sozialen, kulturellen oder ökologischen Themen?

- ja
- nein

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Weiterentwicklung des DNK - EU-Standard für KMU (VSME)



### Basismodul

Unternehmen müssen im **Basismodul** folgende Angaben machen:



Ziel des Standards: **Mindestangaben für Banken**

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Diskussion zu möglichen ESG-Kennzahlen für Wohnungsunternehmen

- Wohnungsunternehmen werden vermehrt von Banken kontaktiert mit der Bitte, einen zusätzlichen Fragenkatalog zu ESG-Kennzahlen auf Unternehmens- und ggf. Objektebene auszufüllen
- sowohl Definition als auch Tiefe und Inhalt der Informationsanforderungen unterscheiden sich stark
- Vorschlag: es wird ein abgestimmter Katalog von KPIs zu ESG-Themen entwickelt, der abschließend die wesentlichen Informationen für Wohnungsunternehmen abbildet und auf dessen Grundlage die Unternehmen ihre Kommunikation gegenüber den Banken aufstellen können
- es sollten KPIs aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Government enthalten sein; analog zur Wesentlichkeitsanalyse im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung sollte der Schwerpunkt auf dem Bereich Umwelt liegen
- die Kennzahlen sollten branchenüblich sein und nach Mehrheitsverständnis die wesentlichen Themenbereiche abdecken

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Diskussion zu möglichen ESG-Kennzahlen für Wohnungsunternehmen

### Umwelt

1. Klassifizierung des Bestands nach Energieeffizienzklassen (Grundlage Energieausweise)
2. Energiebezug (Anteil Wärmeträger Gas, Fernwärme, Wärmepumpen)
3. THG-Emissionen für **Scope 1** (Definition AH 85 aktualisiert)
4. THG-Emissionen für **Scope 2** (Definition AH 85 aktualisiert, THG-Emissionen für Scope 3 werden nicht abgefragt)
5. Erklärung, dass bzw. ob das Unternehmen einen Klimapfad verfolgt, der sich an den deutschen Klimaschutzz Zielen orientiert (**strategische Ebene**)
6. Beschreibung der wesentlichen Dekarbonisierungshebel, die das Unternehmen einsetzt und ihrer grundsätzlichen Wirkung auf die THG-Emissionen (**Prozessebene**)
7. Beschreibung der **physischen Risiken**, die das Unternehmen für den Immobilienbestand analysiert hat (Vorschlag: Sturm, Starkregen, Überschwemmung)
8. Beschreibung, ob das Unternehmen **Risiken im Zusammenhang mit der CO<sub>2</sub>-Preisentwicklung** überwacht

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Diskussion zu möglichen ESG-Kennzahlen für Wohnungsunternehmen

### Soziales

1. Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung: Anteil geförderter Wohnraum sowie Ist-Miete im Vergleich zur Marktmiete
2. Anteil der weiblichen, männlichen und diversen Mitarbeiter/-innen in %

### Gesellschaft

1. liegen dokumentierte Compliance Regelungen vor, die überwacht werden
2. gibt es einen Verhaltenskodex in den Bereichen (Mieter und Vermietungsprozess, Lieferantenmanagement, Mitarbeiter/-innen) und wird dieser überwacht

# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Kriterien zur Messung des „S“ im ESG



# EU-Taxonomie/Grüne Finanzierung

## Handlungsempfehlungen für Wohnungsunternehmen

- Ermittlung der eigenen ESG-Risiken
- Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse
- Analyse des Immobilienbestands (Investitionsstrategie, Klimapfad, Sicherheiten)
- Integration in das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsyste
- Schaffung eines Reporting-Systems (intern und extern)
- Kommunikation mit den Stakeholdern (insbesondere Kreditinstitute)





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Ihr Kontakt bei uns**

**Max Mustermann**

Position

Telefon      +49 123 1234 12 12

Telefax      +49 123 1234 12 12

E-Mail      [Maximilian.vonMustermann@xyz.de](mailto:Maximilian.vonMustermann@xyz.de)

[www.xyz.de](http://www.xyz.de)