Diplom-Kaufmann
CARL-DIETRICH SANDER
UnternehmerBerater

Management und Strategie für Handwerk und Mittelstand

Das Aktuelle Thema
für Handwerker, Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) und Mittelständler:

Immobilienfinanzierung und ESG-Risiko-Scoring der Banken

ESG-Risiko-Scoring der Kreditinstitute

Die Bankenaufsicht hält Banken und Sparkassen dazu an, bei allen Kreditentscheidungen nicht nur auf die Bonität der Kreditnehmer sondern parallel auch auf die ESG-Risiken der Finanzierung zu achten:

- **E** = Environment = Umwelt
- **S** = Social = Soziales
- **G** = Governance = Unternehmensführung

Was dies für Kredite an Unternehmen bedeutet und worauf sich Unternehmen daher einstellen sollten, habe ich bereits ausführlich beschrieben: Siehe die Beiträge „esg-risiko-scoring 1-3“ im „Kapitel 10 Nachhaltigkeit“ auf www.praxistipps.cd-sander.de.

Kreditinstitute müssen die ESG-Risiken aber auch bei der Finanzierung von Immobilien beachten: Von der Eigentumswohnung und dem Einfamilienhaus über das Mehrfamilienhaus bis zur gewerblichen Immobilienfinanzierung jeder Größenordnung.

ESG-Risiko-Scoring Immobilien am Beispiel der Volks- und Raiffeisenbanken

Banken und Sparkassen sind nicht sehr offenherzig was die Information über ihre Risiko-Bewertungs-Systeme angeht. Daher kann ich an dieser Stelle nur aus dem System der Genossenschaftsbanken berichten. Meine Informationen stammen vom Frühjahr 2023. Damit können sich Details seither weiterentwickelt haben. Die hier geschilderten Grundstrukturen dürften jedoch weiterhin Bestand haben.

Nur zwei Risiko-Dimensionen

Während bei Krediten an Unternehmen alle drei Risikoarten E, S und G betrachtet werden, entfällt bei Immobilienkrediten die Dimension G = Unternehmensführung. Es werden also „nur“ bewertet:

- Environment / Umwelt: E-Score – mit einer Gewichtung von 75 % im Gesamtscore
- Social / Soziales: S-Score – mit einer Gewichtung von 25 % im Gesamtscore

Damit wird sofort deutlich, welche Bedeutung die Energieeffizienz des zu finanzierenden Gebäudes hat.

Energiestatus = E-Score

Im E-Score werden zwei Risikodimensionen erfasst:

- Physisches Risiko: Basis ist die Postleitzahl der zu finanzierenden Immobilie; die Risiko-Faktoren sind die gleichen wie im E-Score für Unternehmenskredite (vgl. Beiträge „esg-risiko-scoring 1-3“).
- Transitorisches Risiko: Hier wird nur ein Risiko-Faktor bewertet – der „Primärenergiekennwert“ des Gebäudes. Dieser ergibt sich idealer Weise aus einem aktuellen Energieausweis. Liegt ein solcher nicht vor, wird das Baujahr mit den seinerzeitigen energetischen Bauvorschriften zugrunde gelegt; damit werden in diesem Fall eventuelle zwischenzeitliche Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt.

Alt Vorst 26 41564 Kaarst
Telefon 02131 – 660413 Fax 660426 Mobil 0177 – 7515161
E-mail info@cd-sander.de Internet www.cd-sander.de

Soziales Umfeld – S-Score

Im S-Score wird das Gebäude-Umfeld bewertet mit z.B. den folgenden Risiko-Faktoren: Beschreibung des Umfeldes des Standortes wie Mietpreisspiegel, Baulandpreise, Anbindung ÖPNV, Nähe zu Bildungseinrichtungen und Gesundheitseinrichtungen, Barrierefreiheit; diese Risiko-Faktoren werden aus der Postleitzahl bzw. dem Baujahr (Barrierefreiheit) abgeleitet und aus öffentlich zugänglichen Datenbanken gezogen. Daher empfiehlt sich eine ausführliche Umfeldbeschreibung des zu finanzierenden Objektes.

Bewertungsskala

Die Bewertungsskala ist die gleiche wie bei Unternehmenskrediten und reicht von „A“ bis „E“ – siehe Beitrag „esg-risiko-scoring 1“.

Einfluss auf die Kreditentscheidung

Gehen Sie davon aus, dass heute bei jeder Immobilienkreditentscheidung das ESG-Risiko-Scoring für die zu finanzierende Immobilie erstellt wird und auf jeden Fall in der Kreditentscheidung mit betrachtet wird. Ob und in wie weit das Ergebnis bereits einen direkten Einfluss auf die Kreditentscheidung hat, wird von Bank zu Bank unterschiedlich sein, da die Einführungsphase in vielen Instituten noch läuft.

Auswirkungen kann das Ergebnis des ESG-Risiko-Scoring haben auf:

- Die Sicherheitenbewertung und somit auf den von der Bank festzulegenden Beleihungswert der Immobilie; davon wiederum hängt im Vergleich mit der Kredithöhe der ungesicherte Kreditteil (Blankoanteil) ab; Kreditinstitute legen in ihrer Kreditrisikostrategie fest, welchen Blankoanteil bei welchen Kreditarten und welchen Bonitäten sie zu übernehmen bereit sind (lesen Sie auf www.praxistipps.cd-sander.de im „Kapitel 1 Liquidität und Finanzierung“ auch den Beitrag „Kreditsicherheiten: 3 Grundsätze für Ihr Handeln“).

- Die Kredit-Konditionen: Je schlechter das ESG-Risiko-Scoring ausfällt, desto eher müssen Sie damit rechnen, dass die Kreditinstitute versuchen werden, höhere Zinssätze oder sonstige Preisbestandteile durchzusetzen. Natürlich spielt dabei auch Ihre persönliche Bonität (Ratingergebnis) eine weitere wichtige Rolle.

- Und damit letztlich auf die Kreditentscheidung als solche: Es könnte sein, dass eine Bank in ihrer Kreditrisikostrategie festlegt, z.B. Immobilien mit einem ESG-Risiko-Scoring von „E“ in keinem Falle zu finanzieren.

Kommunikation mit der Bank

Wie immer gilt: Fragen Sie Ihre Bank nach der konkreten ESG-Bewertung des von Ihnen zu finanzierenden Objektes und nach den Informationen, die Sie zusätzlich beitragen können, um die Bewertung aussagefähiger zu machen. Fragen Sie ebenso, wie sich das Ergebnis auf die Parameter der Kreditentscheidung auswirkt. Sie werden vermutlich nur auf begrenzte Offenheit zu dem Thema stoßen. Das sollte Sie jedoch nicht abschrecken nachzufragen. Denn Sie liefern der Bank die Informationen als Grundlage für deren Bewertung – also sollten Sie fairer Weise eine Rückmeldung zu den Auswirkungen erhalten.

Alt Vorst 26 41564 Kaarst
Telefon 02131 – 660413 Fax 660426 Mobil 0177 – 7515161
E-mail info@cd-sander.de Internet www.cd-sander.de

Wenn Sie das Thema Kreditentscheidungen und Bankenkommunikation vertiefen möchten: In meinem Buch „Mit Kreditgebern auf Augenhöhe verhandeln“ finden Sie alle Details rund um das Thema Finanzierung und Bankenkommunikation.

Fragen zur Umsetzung in Ihrem Unternehmen

Sie möchten sich zur Umsetzung dieses "Aktuellen Themas" austauschen, haben Fragen dazu - dann rufen Sie mich einfach an (**02131-660413**) oder nutzen Sie den **E-Mail-Kontakt** (info(at)cd-sander.de). Ich freue mich auf einen ersten **unverbindlichen Austausch** mit Ihnen.

Ihre Anregungen

Ich freue mich über **Anregungen zu weiteren Themen oder Akzenten**, die Ihnen wichtig sind und die auch anderen Unternehmen Impulse geben können. Sprechen Sie mich gerne an: **02131-660413** oder per **E-Mail** (info(at)cd-sander.de).

© 2025 Carl-Dietrich Sander

Alt Vorst 26 41564 Kaarst
Telefon 02131 – 660413 Fax 660426 Mobil 0177 – 7515161
E-mail info@cd-sander.de Internet www.cd-sander.de