



Nachhaltige Finanzierung oder Nachhaltigkeit finanzieren?

Ein Update zu Trends in der Finanzierung, bei Finanzstrategien und zur Risikobetrachtung

31. Mitteldeutscher Immobilienstag, BFW Mitteldeutschland

28. Oktober 2025

Roland Keich, GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH



GESELLSCHAFT FÜR
STRATEGIE UND
FINANZIERUNGSBERATUNG

Wir lotsen Sie.

Strategisch finanzieren.
Effizient investieren.
Nachhaltig bauen.



Roland Keich,
Geschäftsführer GSF

» Wir als GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH verstehen uns ganz im Stil unseres Heimathafens Hamburg als Ihre Lotsen mit Kurs Richtung Nachhaltigkeit und zukunftsfähige Immobilienprojekte. Ausgehend von Norddeutschland begleiten wir bundesweit Immobilienunternehmen und Investoren bei ihren Herausforderungen zur Finanzierung und Investition, zur EU-Taxonomie sowie bei Förderprojekten – nachhaltig, effizient und umsetzungsorientiert.



GSF kompakt:

- Gründung 2019 in Hamburg
- Sitz im Wohnungswirtschaftlichen Zentrum VNW
- Fördermitglied VNW, Kooperation mit BFW
- Agiles Beraternetzwerk
- Joint Venture GSF Immo

Agenda

- ESG-Risiken und aktuelle Betroffenheiten
- Der Klimawandel und seine Risiken
- Immobilienwerte ändern sich
- Die EU-Taxonomie und der Omnibus
- Und Förderung? – ein Orgathema
- Das Puzzle zusammenfassen

Die Agenda im Kontext – ESG-Risiken und ihre Wirkungen auf Finanzierungen

R
e
g
u
l
a
t
o
r
i
k

Klimawandel-
anpassung

Immobilienwert

ESG-Risiken &
Finanzierung

Klimapfad / De-
karbonisierung

ESG-Reporting
(EU-Taxonomie)

M
ä
r
k
t
e

Zusammenhang Klimarisiko, Real- und Finanzwirtschaft

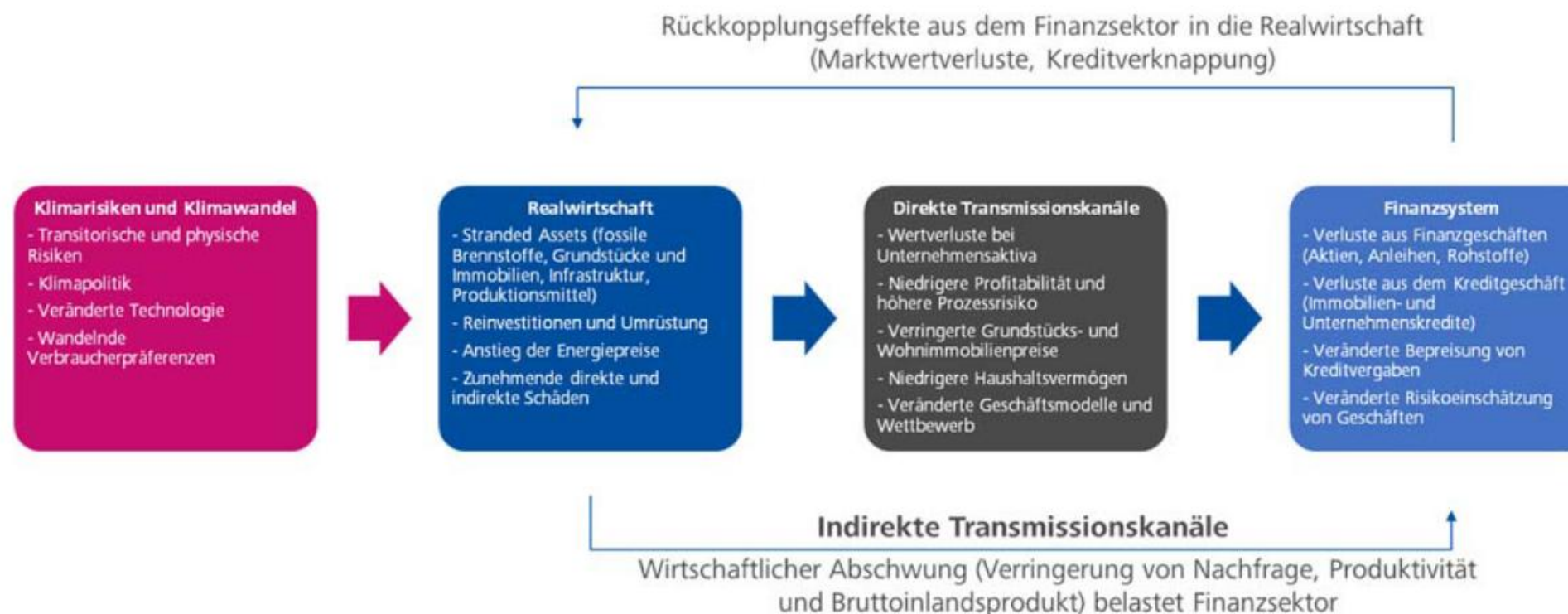


Abbildung 1: Klimarisiken aus Sicht der Bankenaufsicht und freiwilliger Initiativen (Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an NGFS (2019)).

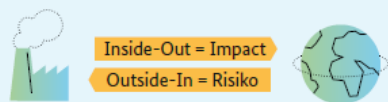
Quelle: DVFA-
Fachausschuss
Immobilien, ESG in der
Immobilienfin-
anzierung – Ein
Praxisleitfaden für
gewerbliche
Kreditnehmer, Oktober
2023, Seite 3

Finanzmarktstabilität & Finance

Infobox: Finanzmarktstabilität und Nachhaltigkeitsrisiken

„Finanzmarktstabilität“ (oder „Finanzstabilität“) bezeichnet einen Zustand, in dem das Finanzsystem seine volkswirtschaftlichen Funktionen erfüllt – und zwar gerade auch im Fall von unvorhersehbaren Ereignissen, in Stresssituationen sowie in strukturellen Umbruchphasen. Nur ein stabiles Finanzsystem kann seine volkswirtschaftlichen Funktionen erfüllen und dadurch zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum beitragen. Damit bezieht sich das Ziel der Finanzmarktstabilität auf das gesamte Finanzsystem und umfasst mehr als die Stabilität einzelner Banken und Versicherer.

Für einzelne Akteur*innen gibt es zwei Perspektiven auf Nachhaltigkeitsrisiken.



Bei der **Outside-In-Perspektive** werden Risiken betrachtet, die sich **finanziell** auf das Unternehmen bzw. den Finanzmarktakteur auswirken können. Diese Risiken umfassen sowohl die Folgen von Umweltveränderungen wie z. B. Extremwetterereignissen oder den Verlust der Biodiversität (sog. physische Risiken) als auch die Konsequenzen

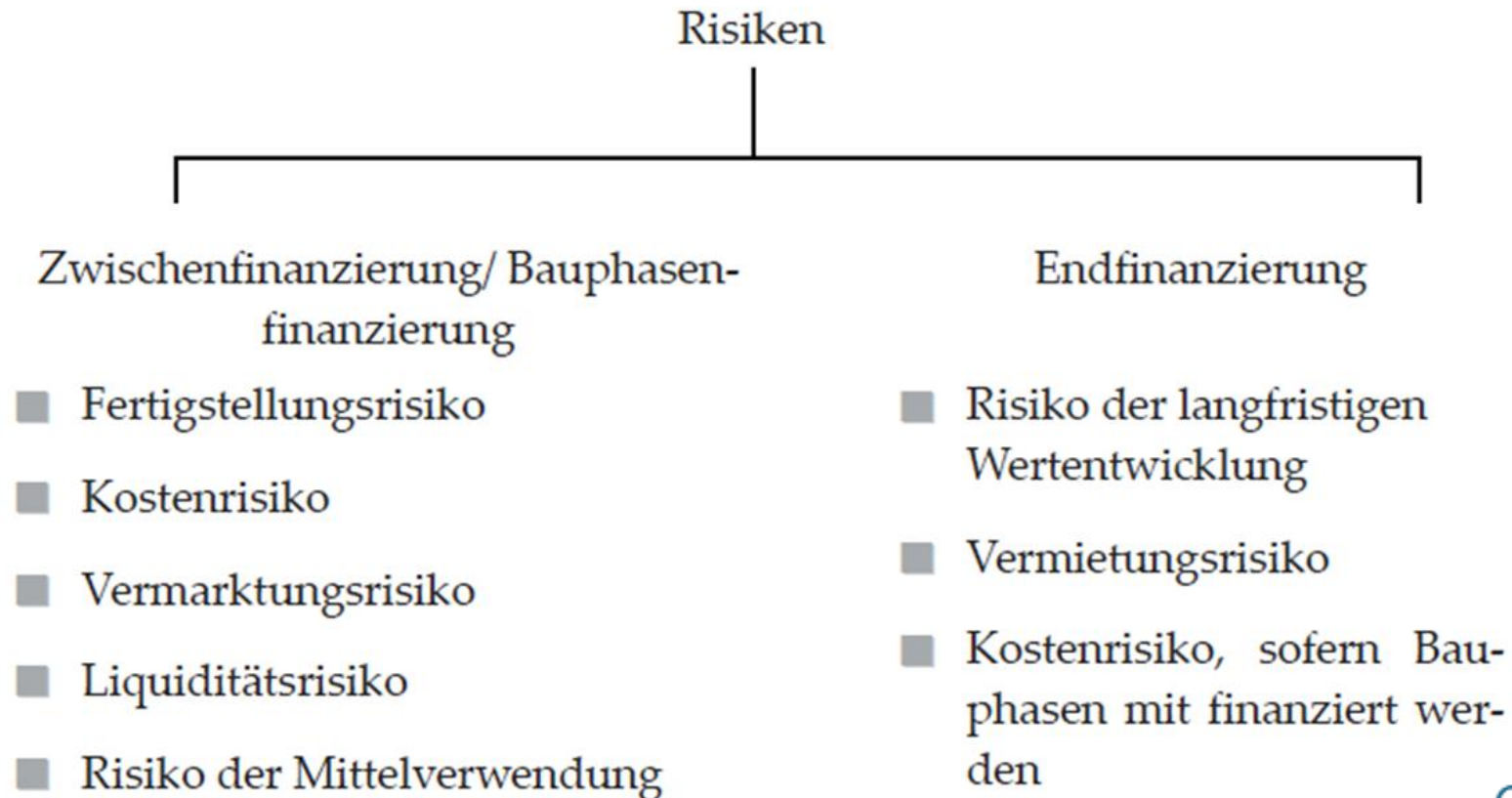
von Strukturwandel und Politikmaßnahmen (sog. Transformationsrisiken) für die Unternehmen. Diese Nachhaltigkeitsaspekte sind Treiber der üblichen Risikokategorien wie Kredit-, Markt-, Reputations-, Rechts- oder operationelles Risiko und betreffen einige Geschäftsmodelle und Wirtschaftszweige besonders. Für Investor*innen kann dies bedeuten, dass sie sich vermehrt aus diesen Geschäftsfeldern zurückziehen, um „stranded assets“ zu vermeiden, oder Unternehmen aktiv bei der Transformation begleiten, um die Risiken zu reduzieren und Geschäftsoportunitäten zu ergreifen. Diese Entwicklung beschleunigt den Strukturwandel, beispielsweise, wenn Kohleförderung und -verbrennung nicht mehr finanziert werden.

Bei der **Inside-Out-Perspektive** werden die Auswirkungen der Aktivitäten von Unternehmen bzw. Investor*innen auf **Mensch und Umwelt** betrachtet. Inside-Out-Risiken können sich auch zu Outside-In-Risiken entwickeln, wenn beispielsweise von dem Unternehmen verursachte Umwelt- und Sozialschäden von der Öffentlichkeit erkannt werden und es zu Schadenersatzansprüchen und Reputationsverlusten kommt. Somit können die Perspektiven nicht isoliert betrachtet werden.



Risikostuktur in der Finanzierung

Ohne ESG explizit, aber implizit vorhanden...



Quelle: Brauer S.516

Versicherungen
Banken
Käufer
Kommunen
Gewerbe ...



Der Klimawandel und seine Risiken

Instrument Klimarisikoanalyse

Taxonomiekonformes Bauen = Klimaresilientes Bauen

Klassifikation von Klimagefahren

	Temperatur	Wind	Wasser	Feststoffe
Chronisch	Temperaturänderung (Luft, Süßwasser, Meerwasser)	Änderung der Windverhältnisse	Änderung der Niederschlagsmuster und -arten (Regen, Hagel, Schnee/Eis)	Küstenerosion
	Hitzestress		Variabilität von Niederschlägen oder der Hydrologie	Bodendegradierung
	Temperaturvariabilität		Versauerung der Ozeane	Bodenerosion
	Abtauen von Permafrost		Salzwasserintrusion	Solifluktion
			Anstieg des Meeresspiegels	
			Wasserknappheit	
Akut	Hitzewelle	Zyklon, Hurrikan, Taifun	Dürre	Lawine
	Kältewelle/Frost	Sturm (einschließlich Schnee-, Staub- und Sandstürme)	Starke Niederschläge (Regen, Hagel, Schnee/Eis)	Erdrutsch
	Wald- und Flächenbrände	Tornado	Hochwasser (Küsten-, Flusshochwasser, pluviales Hochwasser, Grundhochwasser)	Bodenabsenkung
			Überlaufen von Gletscherseen	

Instrument Klimarisikoanalyse

Vom Klimarisikocheck bis zur vollständigen Analyse

Beispiel: Bei den Mühren, Hamburg

Risiko	RCP 2.6	RCP 4.5	RCP 6.0	RCP 8.5	Gewichtet
Flut (Fluss)	0.0	0.0	keine Daten	0.0	0.0
Küstenflut	keine Daten	keine Daten	keine Daten	0.0	0.0
Schwerer Niederschlag	0.3167	keine Daten	0.3516	0.3154	0.3338
Schneefall	0.0918	keine Daten	0.1372	0.1154	0.1204
Hagel	0.0795	keine Daten	0.0828	0.0864	0.0829
Wind	0.3573	0.3573	0.3573	keine Daten	0.3573
Zyklone	0.0	keine Daten	0.0	keine Daten	0.0
Erdrutsch	0.0	0.0	keine Daten	0.0	0.0
Wald- und Flächenbrände	0.0004	keine Daten	0.0002	keine Daten	0.0003
Hitzestress	0.3206	0.3209	0.3209	0.3211	0.3209
Hitzewelle	keine Daten	0.2089	keine Daten	0.2212	0.213
Kältetage	keine Daten	0.0	keine Daten	0.0	0.0
Frosttage	0.2427	0.2866	keine Daten	0.2143	0.2575
Eistage	0.1384	0.1577	keine Daten	0.0644	0.1295
Wasserstress	keine Daten	0.1783	keine Daten	0.1785	0.1784
Dürre	0.0052	keine Daten	0.0052	keine Daten	0.0052
Ernteausschlag	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant

Auszug Klimarisikobewertung Climcycle, Zeitraum von 30 Jahren

- Für Wirtschaftstätigkeit „Neubau“ → Klimarisiko „Ernteausschlag“ bspw. nicht relevant
- Niedriges Risiko (grün): Risikowert < 1/3
- Mittleres Risiko (gelb): Risikowert > 1/3 & < 2/3
- Hohes Risiko (rot): Risikowert > 2/3
- RCP-Szenarien beziehen sich auf Treibhausgaskonzentration → RCP 8.5 Szenario mit extrem hohen Emissionen (= ca. 3 bis 5 Grad Erderwärmung), RCP 4,5 ohne wesentlichen Klimaschutz 3,7 Grad Erwärmung während mit Klimaschutz, RCP 2.6 mit extrem niedrigen Emissionen zum Einhalten des Ziels unter 2 Grad führt. Die RCP-Szenarien werden im IPCC-Bericht veröffentlicht.

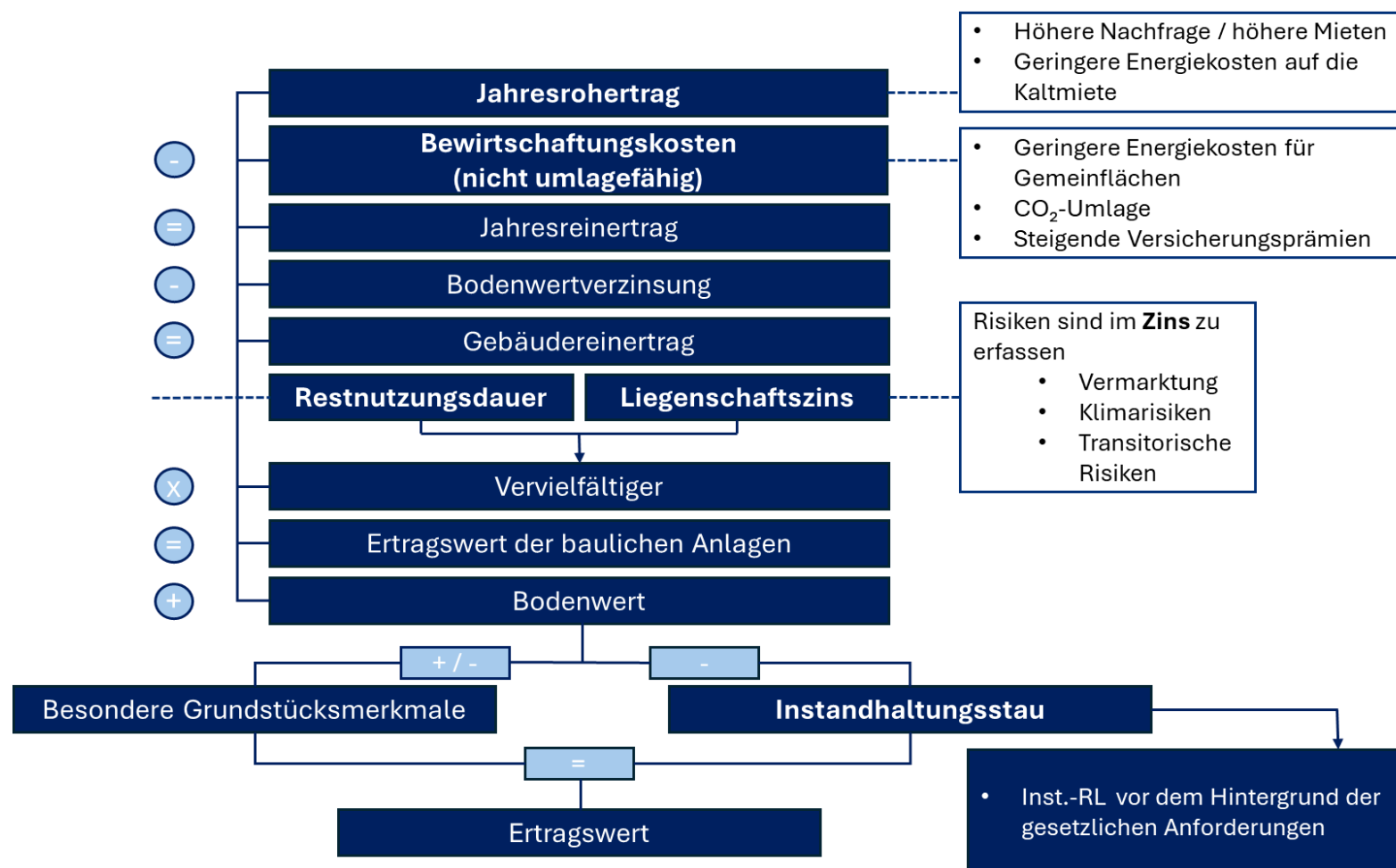
Immobilienwerte ändern sich



GESELLSCHAFT FÜR
STRATEGIE UND
FINANZIERUNGSBERATUNG

Klimarisiken im Ertragswertmodell

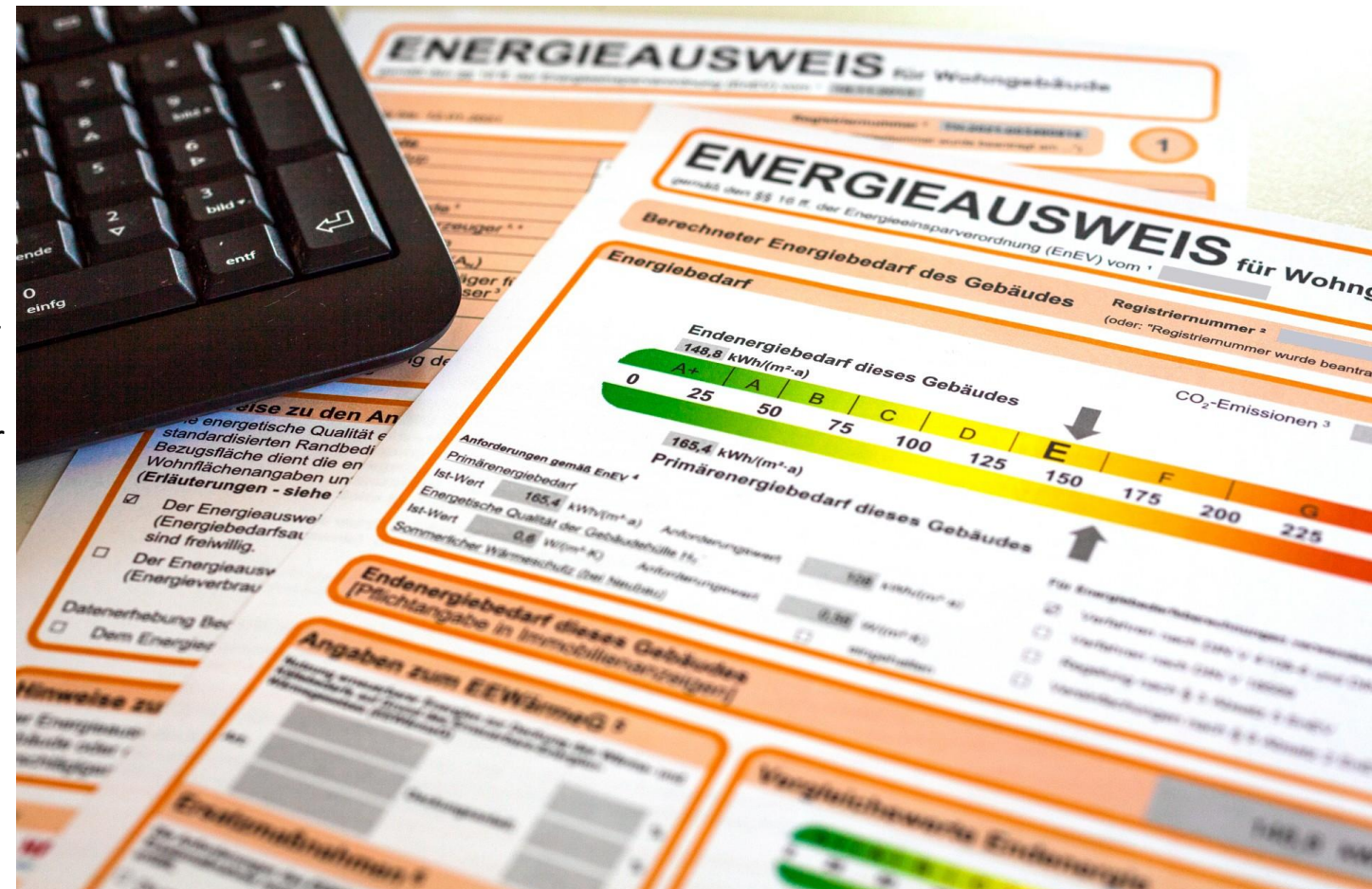
Chancen und Risiken



ESG in der Immobilienbewertung

Entwicklungen

- Einschätzung der Lage des Gebäudes unter Berücksichtigung von physischen Klimarisiken – Daten erheben und Transparenz schaffen
- Beschreibung der energetischen Gebäudequalität – Energieausweis als Standardunterlage
- Künftige Entwicklungen mit ins Kalkül ziehen (z. B. transitorische Risiken wie Energieträger (Öl), CO₂-Bepreisung,...)
- Ggf. Nachrüstpflichten – Bewertung erforderlicher Maßnahmen
- bei Neubau/Sanierung zunehmend berücksichtigen:
 - physische Risiken
 - energetische Eigenschaften
 - Lebenszyklus
 - Kreislaufwirtschaft
 - Baumaterialien



Property Value als neuer Wertbegriff bei Banken dynamisiert die Risikosicht

Capital Requirements Regulation (CRR III) und Capital Requirements Directive (CRD) am 19. Juni 2024 im EU-Amtsblatt veröffentlicht = Umsetzung der Basel-III-Reformen in der EU finalisiert.

Das bislang in Art. 229 CRR verankerte Wahlrecht aus Markt- und Beleihungswert wird nun eher durch den „Property Value“ als alleiniges Wertkonzept für die Eigenkapitalprivilegierung abgelöst.

Die Anwendung des „Property Value“ hat ab dem 1. Januar 2025 für das Neugeschäft zu erfolgen. Der Bestand ist bis zum Jahresende 2027 auf dieses Wertkonzept anzupassen

Ausgangspunkt ist der Marktwert, auf dessen Basis ein Negativszenario für die künftige Marktentwicklung erstellt und ein entsprechender Abschlag vorgenommen wird. Immobilienfinanzierungen sind besonders relevant: Änderungen im Kreditrisikostandardansatz (KSA).

Property Value

Definition und Anforderungen

„Property Value“ laut Art. 229 (1) CRR III:

Ein Wert, der auf **konservativen Bewertungskriterien** beruht und

- **keine erwarteten Preissteigerungen** berücksichtigt,
- **Anpassungen** vornimmt, wenn der aktuelle Marktwert **über dem nachhaltig erzielbaren Wert** liegt,
- **nicht über dem Marktwert** liegen darf,
- **transparent und dokumentiert** sein muss.

Zielsetzung:

- Reduktion der Bewertungsvolatilität
- Vermeidung von spekulativen Übertreibungen
- Stärkung der **Nachhaltigkeit und Risikostabilität** in der Immobilienfinanzierung

Property Value

Umsetzung und Methodik

Nationale Umsetzung (Deutschland):

- Zwei zulässige Ansätze:
 - Nutzung des **Beleihungswertes** nach PfandBG / BelWertV
 - Nutzung des **Marktwertes** mit anschließender **Anpassung nach Art. 229 (1)**

vdp-/vdpResearch-Methodik:

- Entwicklung eines **Abschlagsverfahrens** auf Basis des Marktwerts
- Kombination aus:
 - **Hodrick-Prescott-Filter (HP-Filter)**: trennt langfristigen Trend von kurzfristigen Schwankungen
 - **Negativszenario**: Annahme eines Preisrückgangs von 20 % über drei Jahre

Ergebnis: *Property Value = Marktwert minus Trend-basiertem Abschlag*

Ziel:

Einheitliche, nachvollziehbare und nachhaltige **Bewertungsgrundlage** für Bankenaufsicht und **Risikosteuerung**.

A photograph of a traffic light with three green lights illuminated. A white rectangular sign with a black border is attached to the front of the traffic light. The sign contains the word 'Dekarbonisierung' in a bold, black, sans-serif font. The background is a clear blue sky.

Dekarbonisierung

Nachhaltigkeit in der Finanzierung

Vom Klimapfad zum Taxonomiepfad (Nachhaltigkeitspfad)

Mit der EPBD wird eine Gebäudesanierung und die Entwicklung von Klimapfaden gefordert.

Dies führt dazu, dass sogenannte Worst Performance Buildings drohen, Stranded Assets zu werden und so weder finanzier- noch verkaufbar werden (Gebäudeenergieklassen G und H).

Ziel muss es daher sein, Sanierungsfahrpläne zu entwickeln.

Es gibt zunehmend Institute, die keine schlechteren Objekte als Gebäudeenergieklassen A bis D finanzieren, zumindest muss ein verbindlicher Sanierungsfahrplan vorliegen.

Außerdem entwickelt sich in diesem Feld auch zunehmend ein Beratungsfeld für Banken und Sparkassen.

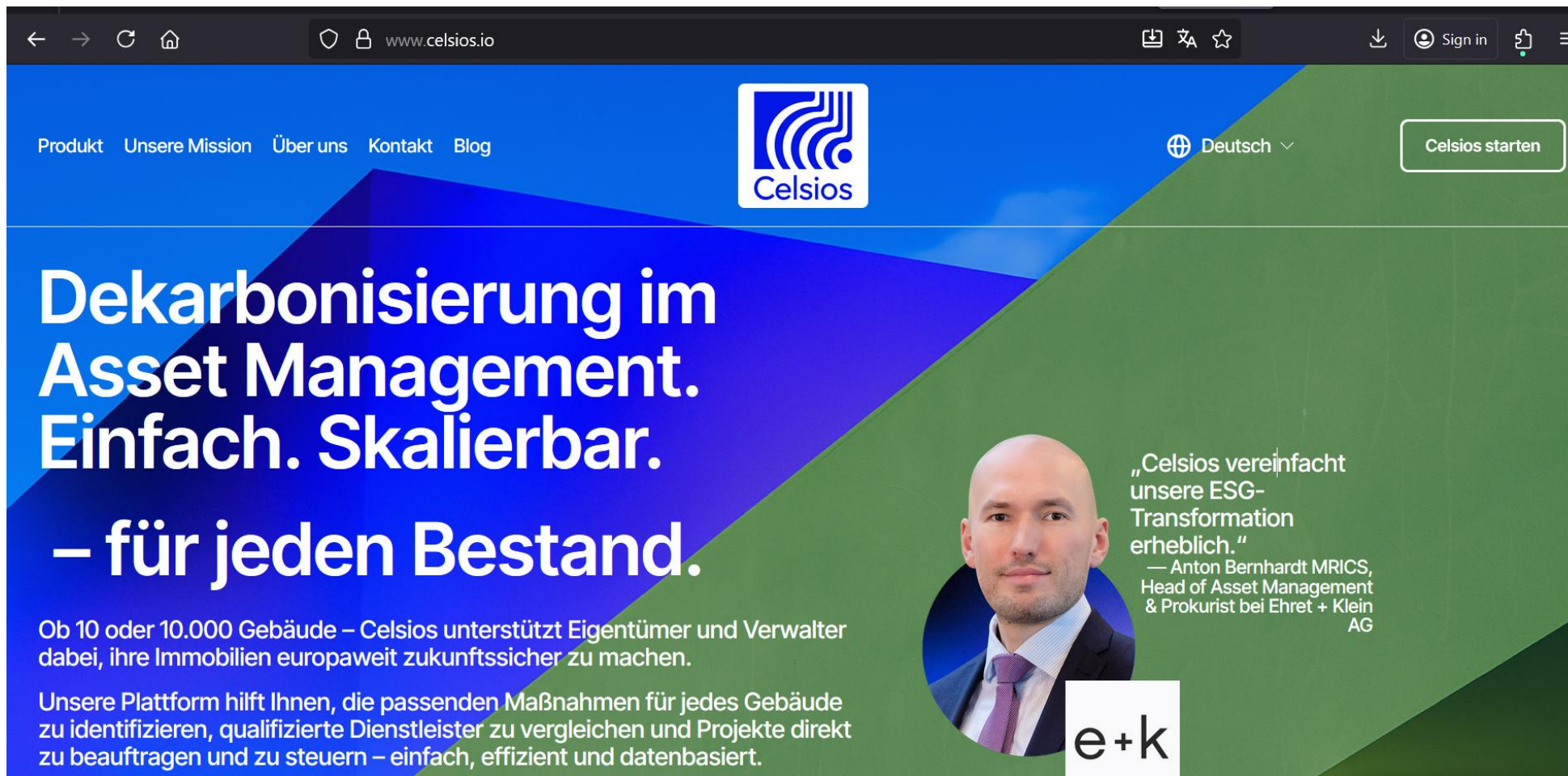
Über die reine CO₂-Betrachtung hinaus werden zudem Nachhaltigkeitsfragebögen an die Kunden gerichtet, wo auch Informationen zu „Soziales“ und „Governance“ abgefragt werden.

Also findet ESG, losgelöst von dem Omnibus-Verfahren, immer mehr Eingang ins Kreditgeschäft (Prüfungspflichten aus MaRisk und EBA heraus) und in die Immobilienbewertung.

Taxonomiekonformes Bauen hilft hier, nachhaltige Immobilien zu schaffen, Finanzierungen zu sichern und initiiert damit einen Nachhaltigkeitspfad.

Softwaregestützte Analysen

Beispiel Celsios aus München – Strategischer Partner von GSF



The screenshot shows the Celsios website with a blue and green geometric background. The header includes navigation links (Produkt, Unsere Mission, Über uns, Kontakt, Blog), the Celsios logo, a language selector (Deutsch), and a 'Celsios starten' button. The main headline reads 'Dekarbonisierung im Asset Management. Einfach. Skalierbar. – für jeden Bestand.' Below this, a testimonial from Anton Bernhardt MRICS, Head of Asset Management at Ehret + Klein AG, is displayed next to his portrait. The e+k logo is at the bottom right of the testimonial. A short paragraph describes the platform's capabilities for decarbonizing real estate portfolios.

Produkt Unsere Mission Über uns Kontakt Blog

Celsios

Deutsch

Celsios starten

Dekarbonisierung im Asset Management. Einfach. Skalierbar. – für jeden Bestand.

Ob 10 oder 10.000 Gebäude – Celsios unterstützt Eigentümer und Verwalter dabei, ihre Immobilien europaweit zukunftssicher zu machen.

Unsere Plattform hilft Ihnen, die passenden Maßnahmen für jedes Gebäude zu identifizieren, qualifizierte Dienstleister zu vergleichen und Projekte direkt zu beauftragen und zu steuern – einfach, effizient und datenbasiert.

„Celsios vereinfacht unsere ESG-Transformation erheblich.“
— Anton Bernhardt MRICS,
Head of Asset Management
& Prokurist bei Ehret + Klein AG

e+k

Softwaregestützte Analysen

Beispiel Scandens aus Zürich – Strategischer Partner von GSF

→ ↻ 🏠
scandens.ch
📄 🗑️ ☆
⬇️ 👤 Sign in 📌

scandens
Lösungen Über uns Know-How News
DE EN Log In

Ihr digitaler Assistent für rentable Investitions- und Sanierungsplanung inkl. Gebäudeaudits

Für Immobiliendienstleister und Portfolio-Halter in der Schweiz, Deutschland und Österreich: Die KI-gestützte Scandens-Software liefert dynamische Investitions- und Sanierungspläne, optimiert Ihre Rentabilität und stellt die ESG-Konformität sicher – und bleibt mit wenigen Klicks stets marktaktuell.





**Omnibus und nun? Gute Reise „EU-Taxonomie“?
Adios, Nachhaltigkeit?**

EU-Taxonomie

Betroffenheitsebenen und Anwendung



Nachweis für Nachhaltige Immobilien

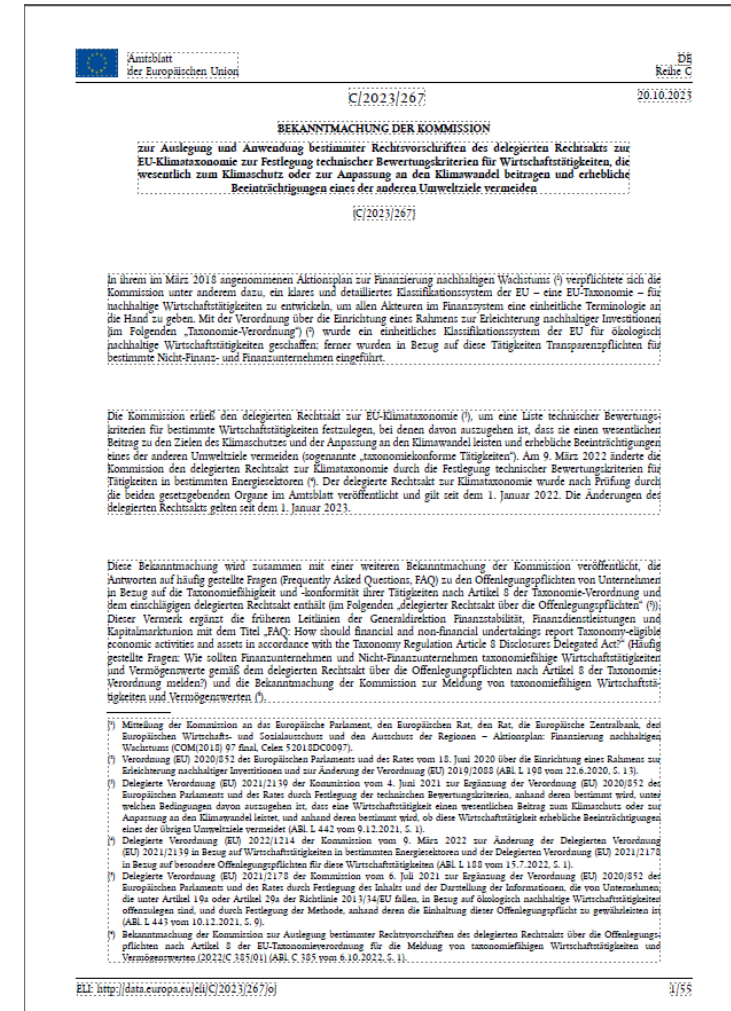
Europaeinheitliche Regelung mit der EU-Taxonomie



Baumaßnahmen, die **taxonomiekonform** sind, sind nachhaltig. Es wird damit eine nachhaltige Immobilie geschaffen.

Eine Taxonomiebestätigung kann Zertifikate teils ersetzen bzw. ist für Projekte besser als gesetzlicher Standard und „schlechter“ als QNG & Co. eine Alternative als Nachhaltigkeitsnachweis.

Am Markt ist dies noch nicht üblich, je mehr die Taxonomie durch CSRD-Berichtspflicht und im Finanzierungsgeschäft eine Anerkennung durch Investoren und Banken erfährt, desto mehr wird dieser als Nachhaltigkeitsnachweis akzeptiert und etabliert.



**Und Förderung ? Sie senkt das
GAP in der Finanzierung – und
hat ihre eigenen Risiken...**

Herausforderungen und Anforderungen an das Fördermittelmanagement von Unternehmen

Investitionen sind oft nur noch durch Förderung wirtschaftlich und ermöglichen bezahlbares Wohnen

Regulatorik und Beihilferecht werden komplexer und sind im UN abzubilden

Die Veränderungen in der Förderlandschaft der letzten Jahre brauchen permanentes Screening

Abstimmung von Förder-, Portfolio- und Nachhaltigkeitsmanagement mit der Finanzierung

Risikominimierung durch aktives Fördermittelmanagements

- Senkung der Finanzierungsrisiken durch Zuschüsse/ Förderkredite
- Sicherung von Investitionsvorhaben trotz Zinschwankungen
- Stärkung der Wettbewerbs- & Handlungsfähigkeit
- Senkung der Rechts- und Prozessrisiken

Optimierung der Identifizierung von Fördermitteln und somit der Finanzierung

Optimierung der internen Prozesse, von Risikomanagement und Steuerung der Fördermittel

Zentrales Fördermittelmanagement

Fördermittel effizient & sicher nutzen – transparent, strategisch, wirksam.

Zentralisierung & Transparenz

Alle Fördermittelprozesse werden in der Finanzierung gebündelt

Risikominimierung

Einhaltung regulatorischer Anforderungen und Sicherung der Prozesssicherheit

Strategische Ausrichtung

Verzahnung von Fördermitteln mit Unternehmenszielen und Nachhaltigkeitsstrategie

Effizienzsteigerung

Klare Abläufe, Verantwortlichkeiten und Reporting-Strukturen

Handlungsfähigkeit

Maßnahmenplan für 2026 ermöglicht einen sofortigen Start in die Umsetzung

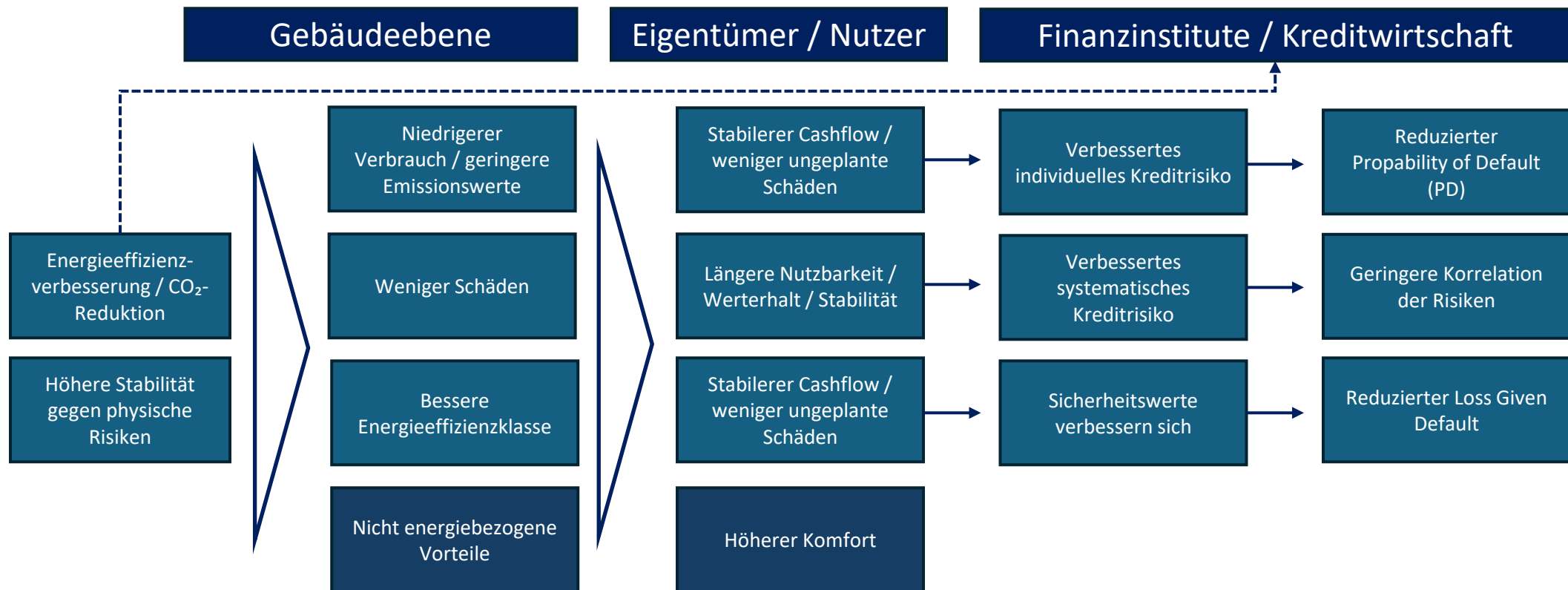


Ein **Zentrales Fördermittelmanagement (ZFM)** verwandelt Förderung von einer isolierten Einzelmaßnahme in einen **strategischen Steuerungshebel**. Es schafft **Transparenz über Finanzierungsquellen**, **reduziert Risiken** und stellt sicher, dass die **Investitionsfähigkeit und bezahlbares Wohnen langfristig gesichert** werden können und **Prozess- sowie Rechtsrisiken reduziert** werden.



Das Puzzle zusammenfassen

Stakeholder-Effekte von Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen



Handlungsempfehlungen

Von GdW, ZIA und Deutscher Kreditwirtschaft

Themenfeld	GdW	ZIA	Deutsche Kreditwirtschaft
Betroffenheit / Pflicht	Prüfung Betroffenheit Nachhaltigkeitsberichterstattung	Betonung auf rechtzeitige Umsetzung der CSRD	Prüfung der Kreditvergabekriterien (Taxonomie, ESG-Risiken)
Wesentlichkeit	Wesentlichkeitsanalyse durchführen	Fokus auf Doppelmaterialität	Relevanz für Risiko- und Kreditbewertung
CO₂-Reporting	Aufbau CO ₂ -Reporting und Klimapfad	Klimapfade als Pflichtbaustein	CO ₂ -Kennzahlen für Finanzierung
Finanzkommunikation	Aktivitäten im Nachhaltigkeitsbericht (DNK) darstellen	Orientierung an ESRS	Nutzung für ESG-Scorings
Unternehmensleitung	Beobachtung & Kommunikation	ESG in die Unternehmensstrategie integrieren	Nachhaltigkeit als Governance- Kriterium
Risikomanagement	ESG-Themen integrieren	Fokus auf Klimarisiken	ESG-Risikokriterien für Kreditvergabe
Investition/Finanzierung	Prüfung der Investitions- und Finanzierungsstrategie	Green Assets betonen	ESG-Kriterien für Finanzierung, Green Bonds

Kontakt

GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH

Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Ihre Ansprechpartner

Roland Keich
Geschäftsführer
Tel.: 040 228517 980
Mobil: 0172 3955 386
E-Mail: rkeich@gsf-hamburg.de