

Kult m²

Klima
Umwelt
Lebensraum
Technik

ESG in der Immobilienfinanzierung - was Sie über Banken jetzt wissen sollten



Zusammenfassung

Environmental, Social und Governance (ESG) ist für Banken längst kein Randthema mehr. Regulatorische Vorgaben wie EU-Taxonomie und Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) machen Nachhaltigkeit zur Pflicht – insbesondere in der Immobilienfinanzierung. Doch fehlende ESG-Daten, hohe Prüfaufwände und interne Zielkonflikte erschweren die Umsetzung im Alltag.

Banken stehen vor der Herausforderung Wirtschaftlichkeit, Klimarisiken und Regularien in Einklang zu bringen – und das mit begrenzten Ressourcen. Digitale Tools schaffen hier einen entscheidenden Hebel: Sie ermöglichen adressgenaue ESG-Analysen, identifizieren wirtschaftlich sinnvolle Sanierungspotenziale und liefern automatisiert die Basis für fundierte Entscheidungen. So wird ESG nicht zur Belastung, sondern zur Chance – für bessere Beratung, effizientere Prozesse und eine zukunftssichere Marktposition.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung: Warum ESG für Banken unvermeidlich ist

2. Überblick: Regulatorische Anforderungen an Banken

1. EU-Taxonomie: was zählt als "nachhaltig"?

2. SFDR & CSRD: Berichtspflichten und Transparenz

3. BaFin & EZB: ESG als aufsichtsrelevantes Risiko

4. EU Green Bond Standard: Produkte mit Qualitätssiegel

3. Alltag in der Bank: Wo ESG zur echten Herausforderung wird

1. Aufwand und Unsicherheit bei der ESG-Prüfung von Immobilienprojekten

2. Fehlende Daten und mangelnde Transparenz

3. Abteilungsübergreifende Zielkonflikte und Abstimmungsprozesse

4. Strategische Einbindung von ESG in die Kreditvergabe

4. Fazit: Was Banken jetzt brauchen

1. Einleitung: Warum ESG für Banken unvermeidlich ist

Noch vor wenigen Jahren galt Nachhaltigkeit in Banken vor allem als ein Thema für die PR-Abteilung – gut für das Image, aber optional. Heute sieht das anders aus: ESG ist zum festen Bestandteil der Risikosteuerung, der Kreditvergabe und der Berichterstattung geworden. Banken stehen unter wachsendem regulatorischem Druck, klimabezogene Risiken explizit zu erfassen und in ihre Prozesse zu integrieren.

Gleichzeitig steigen die Erwartungen von Kunden, Investoren und der Öffentlichkeit bezüglich Transparenz, Verantwortung und zukunftssichere Finanzprodukte.

Der Wandel hat gute Gründe:

In der Europäischen Union machen Gebäude rund 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der energiebedingten Treibhausgasemissionen aus¹. In Deutschland entfallen 28 % des gesamten Energieverbrauchs auf den Gebäudesektor, wobei 67 % davon in private Haushalte und 33 % in den Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungssektor (GHD) gehen. Ein Großteil der Gebäude in Deutschland – etwa 56 % – ist über 30 Jahre alt, da viele vor 1990 gebaut wurden². Diese älteren Gebäude sind häufig nicht energieeffizient, was sowohl die Klimabilanz als auch das wirtschaftliche Risiko erhöht. Weil Banken einen Großteil dieser Immobilien finanzieren, beeinflussen sie unmittelbar die Zukunftsfähigkeit des Gebäudesektors – sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich.

Vor diesem Hintergrund vollzieht sich ein Paradigmenwechsel: Nachhaltigkeit wird von der freiwilligen Kür zur regulierten Pflicht. Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die EU-Taxonomie, das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) und nicht zuletzt die Erwartungen der Europäischen Zentralbank (EZB) verlangen von Banken eine präzise, nachvollziehbare ESG-Integration – sowohl auf Portfolio- als auch auf Einzelobjektebene.

Dennoch kann ESG nicht nur als eine Herausforderung betrachtet werden, sondern auch als große Chance. Wer ESG-Daten strategisch nutzt, kann neue Geschäftsfelder erschließen, Risiken frühzeitig erkennen und die eigene Beratungsqualität messbar steigern. Damit ist ESG nicht nur eine Pflicht, sondern potenziell ein Wettbewerbsvorteil. Diese Zusammenfassung zeigt, welche Herausforderungen Banken konkret haben, was die Regulatorik verlangt und wie Banken jetzt pragmatische Lösungen finden, um ESG effizient und gewinnbringend zu integrieren.

[1] Europäische Kommission. (2020). Im Blickpunkt – Energieeffizienz von Gebäuden. https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_de

[2] Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2024): DENA-GEBÄUDEREPORT 2025. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand

2. Überblick: Regulatorische Anforderungen an Banken

ESG ist längst kein freiwilliges Engagement mehr – es ist regulatorischer Alltag. Für Banken bedeutet das: Sie müssen nicht nur erfassen, was unter Nachhaltigkeit zu verstehen ist, sondern dieses Verständnis auch konsequent in ihre Produkte, Prozesse und ihre Risikosteuerung überführen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind dabei ebenso komplex wie verbindlich.

2.1. EU-Taxonomie: was zählt als “nachhaltig”?

Die EU-Taxonomie-Verordnung ist der neue Standard für nachhaltige Finanzierungen in Europa. Sie definiert, welche wirtschaftlichen Aktivitäten als nachhaltig gelten.

Eine Finanzierung ist dann nachhaltig, wenn sie mindestens eines der sechs Umweltziele der EU unterstützt, wie zum Beispiel Klimaschutz, Energieeffizienz oder den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft. Zusätzlich muss sichergestellt werden, dass diese Aktivität keines der anderen Umweltziele negativ beeinflusst – das ist das „Do No Significant Harm“-Prinzip. Es bedeutet, dass eine nachhaltige Finanzierung nicht in einem Bereich Fortschritte erzielen darf, wenn sie in einem anderen Bereich Schaden anrichtet, etwa durch höhere CO₂-Emissionen oder Umweltverschmutzung.

Nachhaltigkeit bedeutet jedoch mehr als nur Umweltfreundlichkeit: Auch soziale Mindeststandards, wie faire Arbeitsbedingungen und Menschenrechte, müssen eingehalten werden.

Für Banken, die in der Immobilienfinanzierung tätig sind, spielen CO₂-Emissionen, Energieeffizienz und nachhaltige Baumaterialien eine Schlüsselrolle. Wer heute über Nachhaltigkeit im Bankwesen spricht, kommt an der EU-Taxonomie nicht vorbei – sie ist das Fundament für alles Weitere.

2.2. SFDR & CSRD: Berichtspflichten und Transparenz

Mit der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) und der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) hat die EU verbindliche Berichtspflichten eingeführt, die auch Banken unmittelbar betreffen. Während die SFDR regelt, wie Banken und Investoren ESG-Aspekte in ihre Entscheidungen integrieren und offenlegen müssen, verpflichtet die CSRD viele Institute dazu, ihre eigenen Nachhaltigkeitsauswirkungen detailliert zu dokumentieren – einschließlich Klimarisiken, Emissionen und Transformationszielen.

Eine zentrale Kennzahl in diesem Kontext ist die Green Asset Ratio (GAR). Sie zeigt, welcher Anteil des Bankportfolios aus Aktivitäten besteht, die gemäß EU-Taxonomie als „grün“ eingestuft werden. Ab 2024 ist die GAR für viele Banken eine meldepflichtige Kennzahl – und zunehmend auch ein Maßstab im Wettbewerb.

2.3. BaFin & EZB: ESG als aufsichtsrelevantes Risiko

Auch im Risikomanagement verändert sich die Perspektive grundlegend. Klimabezogene Risiken gelten längst nicht mehr als externe Einflussfaktoren, sondern als integraler Bestandteil der finanziellen Risikosteuerung. Die BaFin hat dies mit ihrem Merkblatt zu Nachhaltigkeitsrisiken frühzeitig betont: Physische Risiken wie Hochwasser oder Hitzewellen und Übergangsrisiken wie neue CO₂-Abgaben müssen aktiv in die Risikoanalyse und -steuerung eingebunden werden.

Auf internationaler Ebene rückt das Thema ebenfalls stärker in den Fokus: Der Basler Ausschuss für Bankenaufsicht, der mit seinen „Basel“-Regelwerken wie Basel III und IV weltweit die Anforderungen an das Risikomanagement und die Eigenkapitalunterlegung von Banken definiert, diskutiert intensiv, inwiefern ESG-Risiken künftig auch direkte Auswirkungen auf Eigenkapitalanforderungen haben sollen. Klar ist schon jetzt: Die nationalen und internationalen Aufsichtsbehörden werden ESG-Aspekte künftig noch stärker mitdenken – und erwarten dasselbe von den Instituten.

2.4. EU Green Bond Standard: Produkte mit Qualitätssiegel

Der Markt für nachhaltige Finanzprodukte wächst – und mit ihm der Wunsch nach klaren Regeln. Mit dem geplanten EU Green Bond Standard (EU GBS) schafft die EU erstmals ein einheitliches Regelwerk für grüne Anleihen. Damit wird klar definiert, wann eine Anleihe wirklich „grün“ ist – und wie die Mittelverwendung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie übereinstimmen muss.

Für Banken, die solche Produkte strukturieren oder selbst emittieren, entsteht so mehr Rechtssicherheit – und die Chance, sich mit glaubwürdigen ESG-Angeboten zu positionieren.

3. Alltag in der Bank: wo ESG zur echten Herausforderung wird

Die Umsetzung von ESG-Vorgaben stellt Banken vor erhebliche Herausforderungen im operativen Alltag. Trotz des zunehmenden regulatorischen Drucks bleibt der Weg zur vollständigen ESG-Integration lang. Neben den regulatorischen Anforderungen der Aufsichtsbehörden gibt es weitere Hürden, die den Alltag der Banken erschweren – und diese Herausforderungen werden durch die regulatorischen Vorgaben oft noch komplexer. Besonders herausfordernd sind dabei interne Prozesse, der Mangel an ESG-Daten und die Notwendigkeit, das traditionelle Risikomanagement an die neuen Standards anzupassen.

3.1. Aufwand und Unsicherheit bei der ESG-Prüfung von Immobilienprojekten

Komplexe Immobilienprojekte wie Sanierungen oder Neubauten erfordern aufwändige Prüfprozesse. Wirtschaftlichkeit, baurechtliche Aspekte und ESG-Kriterien müssen gemeinsam betrachtet werden. Der Aufwand ist hoch – vor allem, weil relevante ESG-Daten oft manuell erhoben und bewertet werden müssen. Besonders bei Projekten, die unter die EU-Taxonomie oder andere Offenlegungspflichten fallen, steigt der Recherche- und Abstimmungsbedarf erheblich.

Da ESG-relevante Informationen – etwa zu Energiekennwerten, Sanierungsbedarfen oder Klimarisiken – häufig weder standardisiert noch automatisiert verfügbar sind, investieren Banken viel Zeit in die Erstbewertung. Eine zentrale, automatisierte Datenbasis könnte diesen Prozess deutlich vereinfachen und beschleunigen.

3.2. Fehlende Daten und Transparenz

Ein zentrales Hindernis bleibt der Mangel an strukturierten ESG-Daten. Für eine fundierte Integration in Risikobewertungen benötigen Banken verlässliche Informationen zu CO₂-Emissionen, Energieeffizienz und Nachhaltigkeitsmerkmalen der Objekte – doch gerade im Bestand sind diese oft lückenhaft oder gar nicht vorhanden.

Viele Immobilienkunden verfügen selbst nicht über die notwendigen Informationen oder können sie nicht standardisiert bereitstellen. ESG-Bewertungen basieren daher häufig auf Näherungswerten oder groben Zuordnungen, was fundierte Kreditentscheidungen und eine valide Portfoliosteuerung erschwert. Gleichzeitig steigt der regulatorische Druck: Banken müssen Daten wie die Green Asset Ratio oder klimabezogene Risiken zunehmend offenlegen – und dafür benötigen sie valide, adressgenaue ESG-Informationen.

3.3. Abteilungsübergreifende Zielkonflikte und Abstimmungsprozesse

Die ESG-Integration betrifft verschiedenste Abteilungen – von der Marktfolge über das Kreditrisikomanagement bis hin zum Vertrieb. Doch gerade hier entstehen Reibungsverluste: Während etwa die Immobilienabteilung ein Projekt wegen guter Lage und Marktpotenzial befürwortet, sieht die Risikoabteilung hohe Klimarisiken durch Überschwemmungsgefahr oder schlechte Energiewerte.

Solche Zielkonflikte führen zu langen Abstimmungsprozessen. ESG-Kriterien werden nicht selten als „Bremse“ wahrgenommen, weil sie zusätzliche Prüfschritte erfordern und Entscheidungen verzögern. Die Herausforderung besteht darin, ESG nicht isoliert zu behandeln, sondern systematisch und effizient in die bestehenden Prüf- und Entscheidungsprozesse zu integrieren – ohne an Klarheit oder Tempo zu verlieren.

3.4. Strategische Einbindung von ESG in die Kreditvergabe

ESG-Faktoren müssen nicht nur in Checklisten auftauchen, sondern spürbar Einfluss auf Kreditentscheidungen haben. Immobilienprojekte mit schlechter Energiebilanz, hohen Emissionen oder fehlender Transformationsstrategie dürfen nicht gleich behandelt werden wie zukunftsfähige, nachhaltige Vorhaben.

Viele Banken stehen jedoch noch am Anfang, ESG-Kriterien systematisch in ihre Risikomodelle zu integrieren. Oft kommen manuelle Scorecards oder ESG-Zusatzbewertungen zum Einsatz – eine durchgängige, automatisierte ESG-Integration, etwa über KI-gestützte Ratings, ist bislang die Ausnahme.

Strategisch stellt sich die Frage, wie konsequent Banken Projekte mit schwacher ESG-Performance ablehnen oder Auflagen erteilen. Diese Haltung wirkt sich auf die Marktposition aus: Will die Bank als Vorreiter für nachhaltige Finanzierung gelten oder setzt sie auf maximale Flexibilität im Bestandsgeschäft?

4. Fazit: Was Banken jetzt brauchen

ESG verändert den Bankalltag – regulatorisch, operativ und strategisch. Die Frage ist nicht mehr, ob ESG integriert werden muss, sondern wie. Um diesen Wandel effizient zu gestalten, brauchen Banken Unterlagen, die Prozesse vereinfachen, Datenlücken schließen und fundierte Entscheidungen ermöglichen – insbesondere im Bereich der Immobilienfinanzierung. Konkret geht es um:

- ESG-Prüfung auf Objektebene: ESG-Daten müssen adressgenau, aktuell und regulatorisch verwertbar bereitstehen – ohne manuelle Recherche oder Rückfragen beim Kunden. Unterlagen, die automatisch Wirtschaftlichkeit, Sanierungspotenziale und ESG-Risiken analysieren, schaffen hier einen klaren Vorteil.
- Portfolioscan zur Risikoüberwachung und Potenzialhebung: Auch auf Portfolioebene braucht es ein präzises Monitoring. Wo entstehen ESG-Risiken? Wo liegt ungenutztes Kreditpotenzial? Moderne Tools machen genau diese Fragen datenbasiert sichtbar – Umsetzungspläne für den Transformationsprozess zur Energieeffizienten Immobilie.
- ESG Prüfung auf Unternehmensebene: Ein unternehmerisches Bekenntnis zu den ESG-relevanten Zielen, gepaart mit Zahlen, Daten und einer Umsetzungsstrategie sind ebenfalls hilfreiche Informationen bei der Kreditvergabe. Als Vollservice-Gebäudeenergieberatung begleiten wir Sie gerne auf diesem Weg.



Ihr Ansprechpartner:

Andreas Seipp

0202-74700262

a.seipp@kultm2.de

www.kultm2.de

Friedrich-Ebert-Straße 90

42103 Wuppertal