

COVIVIO



**COVIVIO &
HOCHSCHULE BOCHUM
GASTVORTRAG
18. NOVEMBER 2024**



19/11/2024

WELCOME



Chief Financial Officer (CFO)

Katja Stiefenhöfer

Katja.Stiefenhoefer@covivio.immo



Head of Finance & Treasury

Thorsten Heitmann

Thorsten.Heitmann@covivio.immo



Environmental Officer

Hanno Ribbing

Hanno.Ribbing@covivio.immo

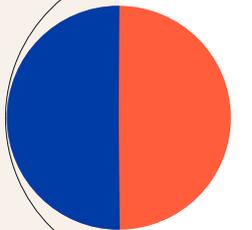
UNSERE GELEBTE VISION VON IMMOBILIEN

Arbeiten
Wohnen
Reisen



Mit der Erfahrung als Betreiberin, Investorin, Entwicklerin, Service-Anbieterin und langfristige Vermieterin entwickelt Covivio Immobilien, die zu den Bedürfnissen ihrer Nutzer:innen passen.

Mit diesem Ansatz entwickeln wir Projekte, die sich gegenüber der Stadt und ihren Bewohner:innen öffnen und die Zusammenführung von verschiedenen Nutzungen ermöglichen.



FÜHRENDES EUROPÄISCHES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

23 Mrd. €
europäisches Portfolio

1,9 Mrd. €

Pipeline fest
geplanter Projekte
in Europa bis 2023

1.036

Mitarbeitende in
Europa

Einheit aus
3 Produkten

BÜROS + WOHNEN + HOTELS

UNSER PORTFOLIO

Von **Paris** über **Mailand**, **Berlin** und **Lyon** bis nach **Hamburg** erschaffen, verändern und verjüngen wir Städte und machen sie klimafreundlicher. Covivio vereint verschiedene europäische Sichtweisen und Kulturen und analysiert neue Trends.

ARBEITEN



50%

BÜRO-PORTFOLIO
in Frankreich, Italien und
Deutschland

WOHNEN



30%

WOHNPORTFOLIO
in Deutschland

REISEN



20%

HOTEL-PORTFOLIO
in Europa

UNSER PORTFOLIO



Alexander Platz
Park Inn + Projekt D3

**Berlin – (Hotel) / Office /
Retail / Residential**

60.000 m²



Loft

Berlin – Office

6.000 m²



Eiswerder

Berlin – Residential

18.000 m²

UNSER LEITBILD VON COVIVIO

Wir entwickeln
die Städte von morgen
im Rahmen langfristiger
Immobilienprojekte.

Wir schaffen
Räume, die eine
Verbindung zwischen
Menschen, Gebäuden und
der Stadt erzeugen.

**WIR BAUEN AUF
NACHHALTIGKEIT
UND GUTE
LEBENSQUALITÄT**

Unsere Mission
ist es den Komfort und
das Wohlbefinden unserer
Kund:innen
sicherzustellen.

Wir leisten
einen Beitrag für das
Wohlergehen zukünftiger
Generationen.

*Wir stellen uns schon
heute den Heraus-
forderungen der Stadt
von morgen und richten
den Fokus der
städtischen Entwicklung
an den Bedürfnissen der
Menschen in den
Bereichen Arbeiten,
Wohnen und Leben aus.*

UMWELTSCHUTZ UND KOMFORT IN EINEM

Wir teilen die gleichen Ambitionen zu Umweltschutz, Sozialem und Governance (ESG) wie unsere Kund:innen.

Die Umweltverträglichkeit unserer Immobilien ist wesentlich und nicht verhandelbar.

94 %

der Immobilien von Covivio sind zertifiziert bzw. mit einem Label

100%

unserer Büroimmobilien verfügen über Grünflächen

-40%

Senkung unserer CO₂-Emissionen bis 2030 (im Vgl. zu 2010)

Diese konkreten Versprechen setzen wir mit unserem Portfolio um.

COVIVIO STIFTUNG: EINBINDUNG IN DAS STADTLIBEN

3.000 Stunden

soziales Engagement, die von Covivio Mitarbeiter:innen seit der Gründung der Stiftung geleistet wurden

1.7 Mio. €

Budget über 5 Jahre

20 europäische Projekte

die im Jahr 2024 unterstützt wurden

Die im Jahr 2020 gegründete Stiftung hat das Ziel, unser Handeln im Bereich der Chancengleichheit zu strukturieren und zu stärken

einschließlich Zugang zu Bildung und Ausbildung, Arbeit, Wohnraum oder Unterstützung bei der Integration schutzbedürftiger Bevölkerungsgruppen



**VON DER STIFTUNG
UNTERSTÜTZTE
VEREINE**

IN FRANKREICH

Article 1, Wake Up Café, Activ'Action, La Cravate Solidaire, Refugee Food, Osons Ici et Maintenant...

IN ITALIEN

Fondazione Francesca Rava, La Strada, Mission Bambini, L'Accoglienza

IN DEUTSCHLAND

Safe-Hub, Al-Farabi Musik Akademie, Lebenshilfe Oberhausen, Ruhrwerkstatt, Berliner Tafel e.V., Tafel Deutschland e.V., Jesuiten-Flüchtlingsdienst Deutschland (JRS)

COVIVIO

**UNSERE
KOMPETENTEN &
ENGAGIERTEN
TEAMS**

19/11/2024



UNSERE KOMPETENZEN

Wir managen alle unsere Projekte von **A bis Z**

30 Berufe und genauso viele Kompetenzbereiche

Investment, Development, Customer
Relations, Corporate Funktionen ...

- Property Development Manager:innen
- Technisches Projekt Manager:innen
- Asset Manager:innen
- Real Estate Investment Analyst:innen
- Customer Relations and Property Manager:innen
- Technische Property Ingenieursmanager:innen
- M&A Rechtsanwält:innen
- Sustainable Development Officer
- Human Resources Business Manager:innen
- Investor Relations und Financial Communication Analyst:innen
- Financial Analyst:innen
- Accountants
- ...



PERSONALKENNZAHLEN

1.036

Mitarbeitende in
Europa

92,2 %

Mitarbeitende in
Festanstellung

43 %
Frauen

57 %
Männer

25

Teilnehmerinnen
am Ex-Aequo-
Programm

MITARBEITERZUFRIEDENHEIT

81%

Weiterentwicklung

"Ich kann meine Fähigkeiten und Fertigkeiten bei der Covivio weiterentwickeln"

83%

Vertrauen

"Ich habe Vertrauen in meine/n unmittelbar Vorgesetzte/n"

80%

Atmosphäre

"Mein/e unmittelbar Vorgesetzte/r schafft eine offene und vertrauensvolle Atmosphäre"

78%

Effizienz

"Mein/e unmittelbar Vorgesetzte/r bemüht sich aktiv um die Verbesserung der Effizienz in unserer Abteilung"

Ergebnis der zweijährigen Mitarbeiter:innenbefragung von 2023, durchgeführt durch ein unabhängiges Institut

DEIN KARRIEREWEG BEI COVIVIO



FÜHL DICH WILLKOMMEN!

- Onboarding
- Einarbeitung
- Konstruktiver Austausch mit deinem Fachbereich
- Feedbackgespräche

FÜHL DICH UNTERSTÜTZT!

- Zielvereinbarungsgespräche
- Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Förderung von Talenten

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN!

- Laufbahnbeurteilung/ Coaching
- Evaluation deiner Entwicklung
- Stellenwechsel/-beförderung

ERÖFFNE DEINEN HORIZONT!

- Austausch auf europäischer Ebene
- Internationale Aktivitäten
- Internationale Karrierewege

ANSPRECHPERSON

PERSONALENTWICKLUNG & RECRUITING



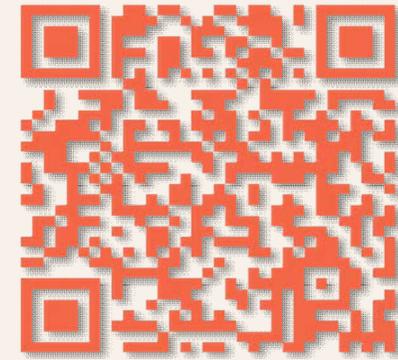
**Head of
HR Development & Recruitment**

Shahrzad Dijoor

Shahrzad.Dijoor@covivio.immo

FÜR MEHR INFOS...

besuche unsere Karriereseite ...



[Karriereseite - Covivio](#)

COVIVIO

**“ESG”
AUSWIRKUNGEN AUF DIE
IMMOBILIENFINANZIERUNG**



WAS IST ESG



[ESG: Environmental, Social und Governance im Überblick \(lawcode.eu\)](https://www.lawcode.eu/)

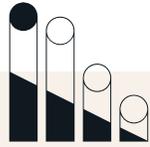


AGENDA

1. **ESG BEI COVIVIO**
 2. CO2-BILANZIERUNG & ENERGIEAUSWEISE
 3. ANFORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE
 4. FINANZIERUNGSSTRUKTUR COVIVIO DEUTSCHLAND
 5. FINANZIERUNG VS. ESG
 6. FINANZIERUNG ENERGETISCHER MAßNAHMEN
 7. SCHLUSSBETRACHTUNG
- 

ESG BEI COVIVIO

Als wesentlicher Bestandteil der Covivio-Konzernstrategie lässt sich die Strategie für nachhaltige Entwicklung in vier Säulen darstellen:



NACHHALTIGE GEBÄUDE

Gestaltung und Management von widerstandsfähigen Immobilien als Beitrag zum Klimawandel.

 Reduzierung unserer GHG- Emissionen um 40% zw. 2010 & 2030

 Bewertung und Sicherstellung der Klimaresilienz unseres Portfolios.

 Jedes Asset zu einem wichtigen Hebel für die biologische Vielfalt zu gestalten

 Bekenntnis zu einer grünen Finanzpolitik



GESELLSCHAFT

Talente entwickeln, differenzieren und binden.

 Berufliche Förderung unserer Mitarbeiter

 Chancengleichheit für Frauen und Männer

 Sicherstellung des Wohlbefindens und des Engagements unserer Mitarbeiter



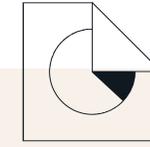
SOZIAL

Engagement für Wohlbefinden und nachhaltige Städte.

 Verbesserung des Wohlbefindens unserer Mieterinnen und Mieter

 Förderung der Chancengleichheit

 Implementierung einer verantwortungsvollen Beschaffungspolitik



GOVERNANCE

Wir streben ein Höchstmaß an Transparenz, Offenheit und Ethik an.

 Ein gesundes Machtgleichgewicht

 Ein Ethikkodex und Kontrollverfahren, das Transparenz und Lesbarkeit gewährleistet

 Transparenz gegenüber allen Interessengruppen

WAS IST DIE EU-TAXONOMIE?

Die „grüne“ Taxonomie legt auf europäischer Ebene harmonisierte Kriterien fest, anhand derer bestimmt werden kann, ob eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist.

Die Europäische Kommission hat **sechs Umweltziele** festgelegt und listet **Aktivitäten** auf, die einen **positiven Beitrag** zu diesen Zielen leisten können und gleichzeitig die Erreichung der anderen Ziele nicht beeinträchtigen (**Do Not Significant Harm - DNSH**).

Für jede auf **diese Weise identifizierte Aktivität** müssen **technische Kriterien** erfüllt werden, um einen **Umsatz, Capex oder Opex** als „grün“ zu klassifizieren.



BEDEUTUNG DER EU-TAXONOMIE FÜR COVIVIO

Covivio als Immobilienunternehmen ist von sieben Wirtschaftsaktivitäten gem. EU-Taxonomie betroffen:

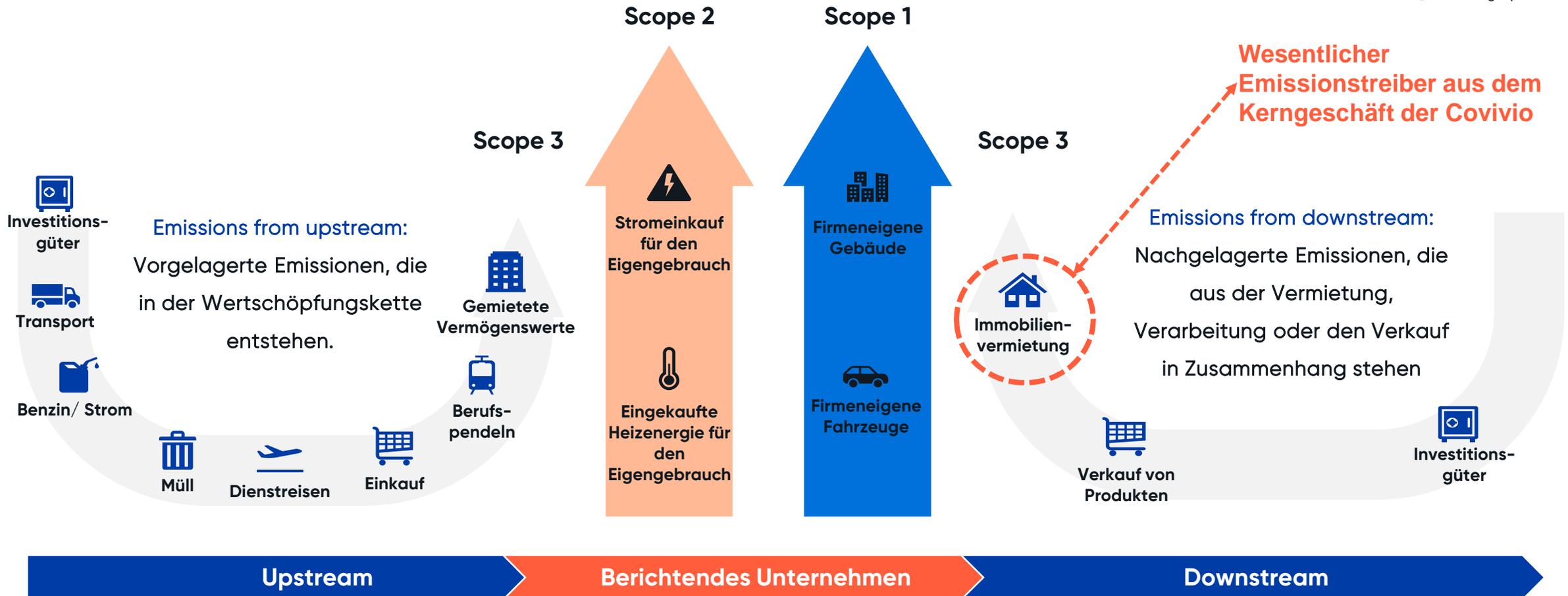
Nr.	Kriterium	Aktivität	CAPEX	OPEX	Umsatz
7.1	Neubau (Vertrieb & Bestand*)	Hier müssen die nationalen Regelungen eines Niedrigenergiehaus sowie die sechs Umweltziele der Taxonomie eingehalten werden	✓		✓
7.2	Renovierung bestehender Gebäude	Großmodernisierung eines Bestandsgebäudes mehrere energetische Maßnahmen und weitere CAPEX-Maßnahmen mit dem Ziel den Primärenergiebedarf, um mind. 30% im Vergleich zum Vorwert zu verringern	✓		
7.3	Installation, Wartung & Reparatur von energieeffizienten Geräten	Investitionen für Einzelmaßnahmen, die nicht unter 7.2 fallen (z. B. Heizungsmodernisierungen, Dämmung (<i>Fassade, Kellerdecke etc.</i>), Fensteraustausch)	✓		
7.4	Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)	Investitionen für Ladesäulen, in Ladesäulen und die Schaffung der entsprechenden Infrastruktur.	✓		
7.5	Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	Investitionen für Messtechnik und Smart Metering	✓		
7.6	Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	Investitionen für Photovoltaikanlagen, Windkraftanlagen...	✓		
7.7	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Bestandsgebäude die bereits den energetischen Regularien der EU-Taxonomie entsprechen. Der hierfür anfallenden CAPEX & OPEX kann als „grün“ bilanziert/ berichtet werden.	✓	✓	✓

[EU-Taxonomie-Navigator](#)

EMISSIONEN COVIVIO IMMOBILIEN

Zur Bilanzierung und Berichterstattung der Emissionen nutzt Covivio den Ansatz des „**GHG Protokolls**“

*Greenhouse Gas Protocol: „Treibhausgasprotokoll“





AGENDA

1. ESG BEI COVIVIO
 2. **CO2-BILANZIERUNG & ENERGIEAUSWEISE**
 3. ANFORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE
 4. FINANZIERUNGSSTRUKTUR COVIVIO DEUTSCHLAND
 5. FINANZIERUNG VS. ESG
 6. FINANZIERUNG ENERGETISCHER MAßNAHMEN
 7. SCHLUSSBETRACHTUNG
- 

DEKABONISIERUNG WOHNPORTFOLIO

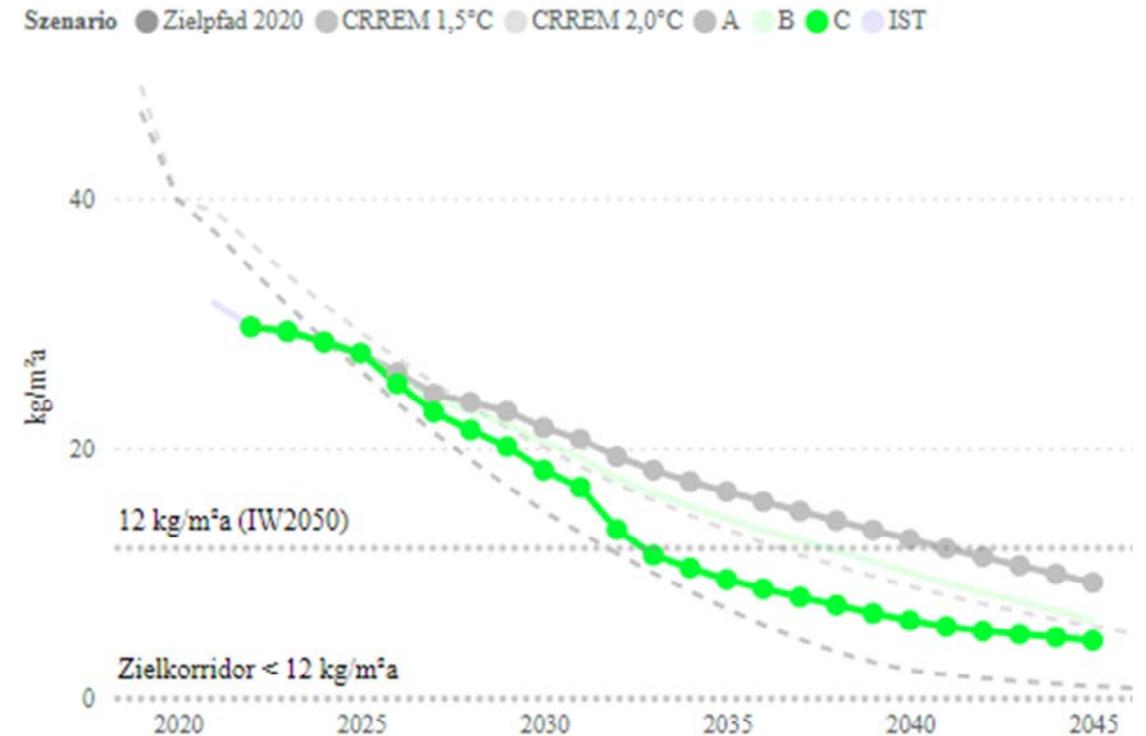
Covivio nutzt CO2-Tool b2zero seit 2022

2022 wurde gemeinsam mit der empact GmbH eine **Dekarbonisierungsstrategie** für Covivio Immobilien erarbeitet

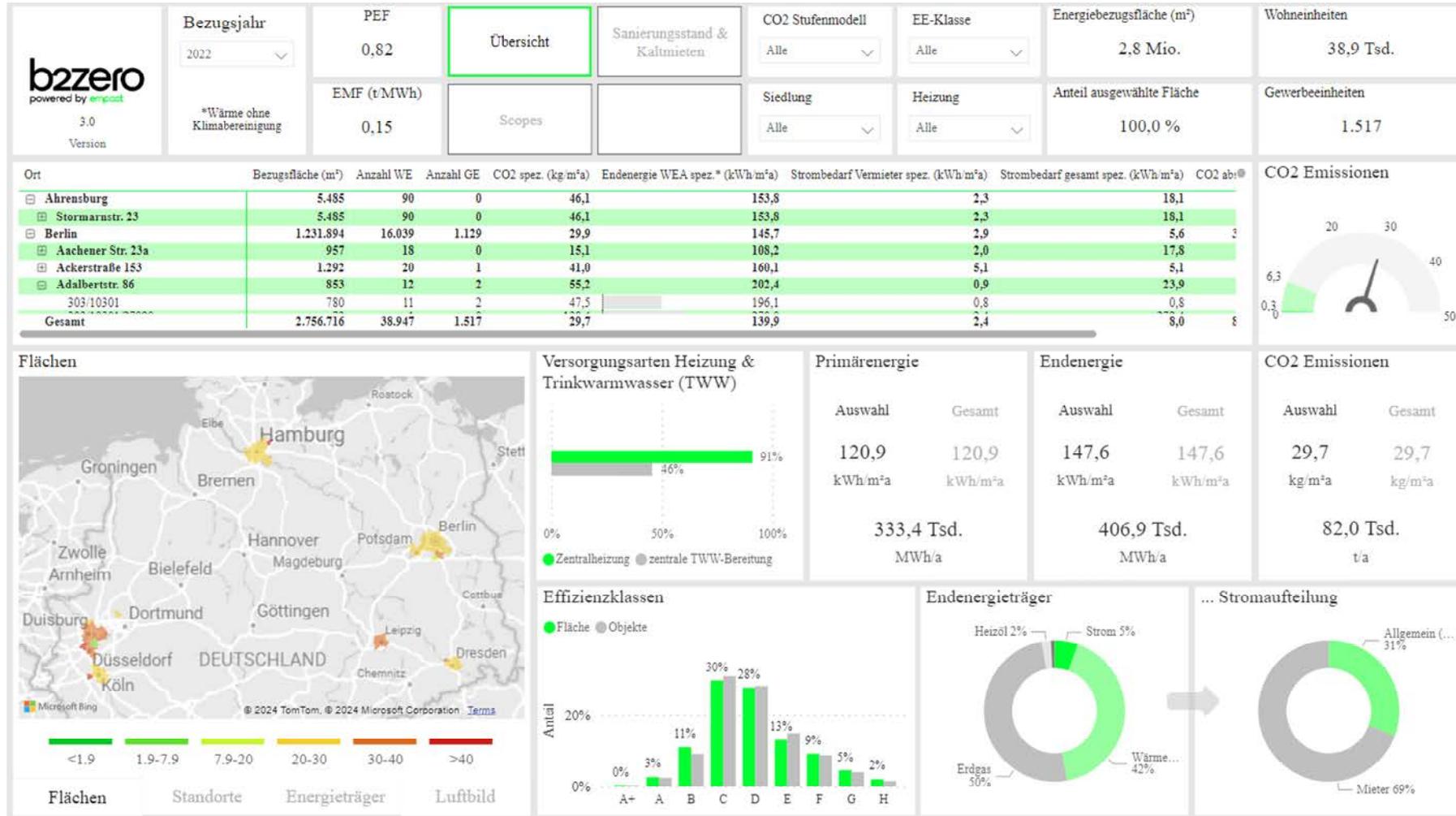
Zur Modellierung von drei Strategieszenarien wurde der gesamte Gebäudebestand des Wohnportfolios im **CO2-Berechnungstool „b2zero“** abgebildet

→ **Szenario A:** entspricht der aktuellen Zielvorgabe, um eine Einsparung der Emissionen für die gesamte Covivio-Gruppe im Zeitraum 2010 bis 2030 von 40 % zu erzielen (für Covivio Immobilien bedeutet dies eine Vorgabe bei der CO2-Einsparung von mindestens 52% bis 2030)

→ **Szenario C:** befindet sich aktuell in der Analyse als anspruchsvollere Ziel-Referenz für die konkrete Maßnahmenplanung bei Covivio und wird entsprechend fortlaufend aktualisiert (liegt unter CRREM 2.0°C bzw. entspricht einer CO2-Einsparung von 65% bis 2030)



ÜBERSICHT WOHNUNGSBESTAND



DEKARBONISIERUNG WOHNPORTFOLIO

Investitionen 2022 - 2045 liegen gemäß aktuellem Szenario A bei 295 Mio. € (106 €/m², jährlich ~5 €/m²) dies bedeutet eine Einsparung gegenüber 2010 von 59% bis 2030

AKTUELLES SZENARIO

Maßnahmen (Szenario A):

- **Dämmung** (Außenwand, Fenster, Dach- und Kellerdecke) bei unsanierten Objekten
- **Anschluss an Fernwärme, falls möglich**
- **Innovative Nahwärmenetze**
- **sukzessive Umrüstung von dezentralen auf zentrale Anlagen**
- **Wärmepumpen und Photovoltaik**
- **Optimierungsmaßnahmen** (smarte Thermostatventile, hydraulischer Abgleich, Einstellung der Regelung wie z. B. Witterungsvorausschau)

Maßnahme	Kosten (Mio€)	Anteil
Dämmung Außenwand	110,6	37,5%
Dämmung Dach	49,7	16,9%
Dämmung Kellerdecke	6,9	2,3%
Dez. Anlagen auf Erdgaskessel	0,3	0,1%
Dez. Anlagen auf Fernwärmeanschluss	18,6	6,3%
Erdgaskessel	0,3	0,1%
Fenster ENEC Standard	62,9	21,4%
Fernwärmeanschluss	28,0	9,5%
geringinvestive technische Optimierung	0,4	0,1%
hydr. Abgl. Heizkörper	2,7	0,9%
hydr. Abgl. Stränge	2,5	0,9%
Innovatives Nahwärmenetz Typ III	1,7	0,6%
Photovoltaik	0,8	0,3%
smarte Thermostatventile	7,2	2,4%
Wärmepumpe Luft-Wasser	1,4	0,5%
Witterungsvorausschau	0,7	0,2%
Gesamt (brutto)	294,7	100,0%

DEKARBONISIERUNG WOHNPORTFOLIO

Investitionen 2022 - 2045 liegen gemäß aktuellem Szenario C bei 701 Mio. € (253 €/m², jährlich ~11 €/m²) dies bedeutet eine Einsparung gegenüber 2010 von 65% bis 2030

SZENARIO in Prüfung

Maßnahmen (Szenario C):

- **Dämmung** (Außenwand, Fenster, Dach- und Kellerdecke) bei **mehr** unsanierten Objekten
- **Anschluss an Fernwärme, falls möglich**
- **Innovative Nahwärmenetze**
- **sukzessive Umrüstung von dezentralen auf zentrale Anlagen**
- **Mehr Wärmepumpen und Photovoltaik**
- **Optimierungsmaßnahmen** (smarte Thermostatventile, hydraulischer Abgleich, Einstellung der Regelung wie z. B. Witterungsvorausschau)
- **Zukauf von Zertifikaten** (Ökostrom, Biogas, Grüne Fernwärme)

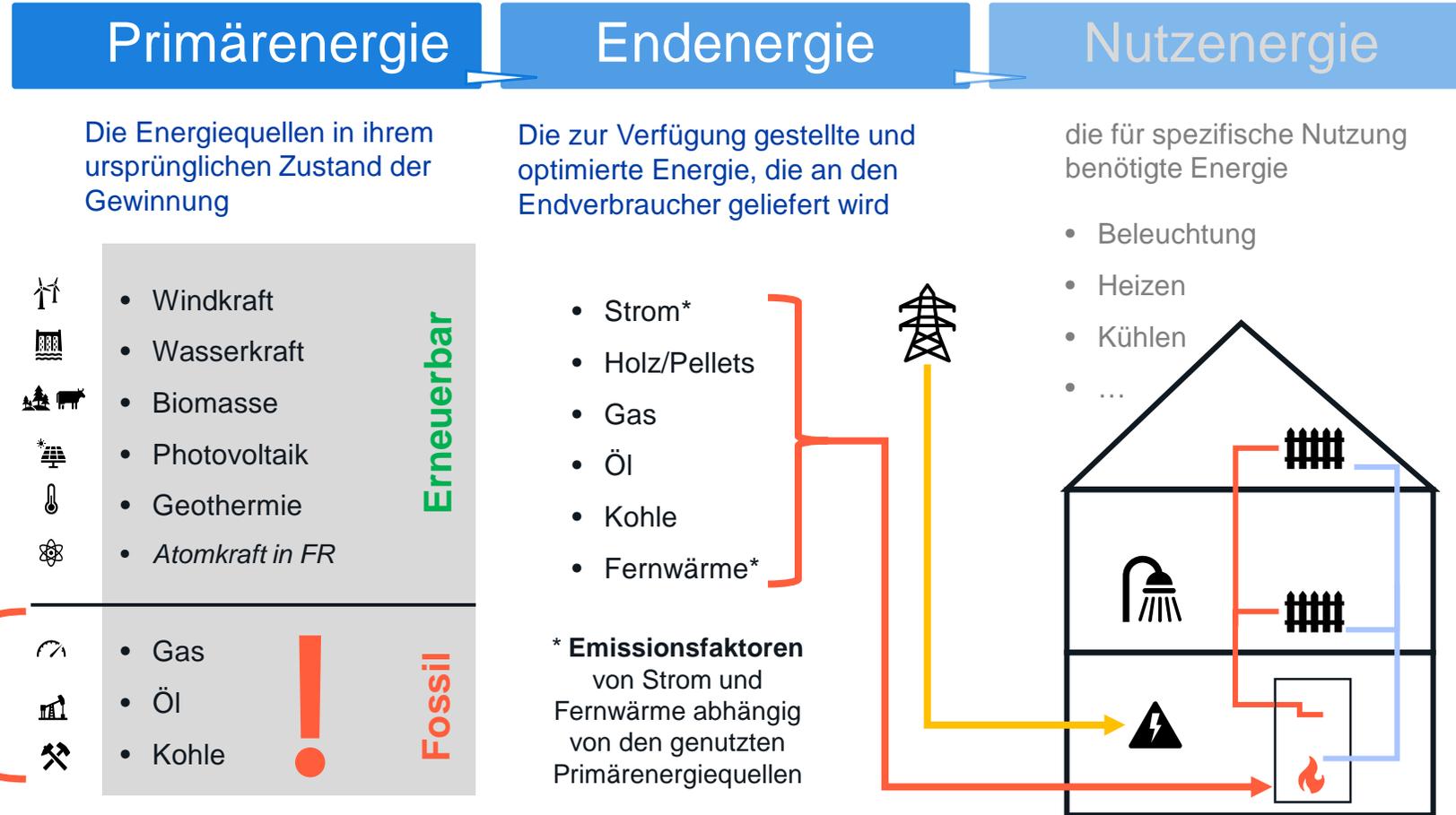
Maßnahme	Kosten (Mio€)	Anteil
Dämmung Außenwand	250,3	35,7%
Dämmung Dach	122,6	17,5%
Dämmung Kellerdecke	15,9	2,3%
Dez. Anlagen auf Erdgaskessel	30,9	4,4%
Dez. Anlagen auf Fernwärmeanschluss	18,6	2,6%
Dez. Anlagen auf Wärmepumpe Luft-Wasser monovalent	2,9	0,4%
Dez. Anlagen auf Wärmepumpe Sole-Wasser monovalent	17,9	2,5%
Erdgaskessel	12,4	1,8%
Fenster ENEC Standard	131,9	18,8%
Fernwärmeanschluss	28,0	4,0%
geringinvestive technische Optimierung	1,3	0,2%
Grüne Fernwärme	2,1	0,3%
Heizstab	0,2	0,0%
hydr. Abgl. Heizkörper	2,6	0,4%
hydr. Abgl. Stränge	6,1	0,9%
Innovatives Nahwärmenetz Typ III	1,7	0,2%
Ökostrom	3,3	0,5%
Photovoltaik	14,8	2,1%
smarte Thermostatventile	7,2	1,0%
Solar Flachkollektoren	0,8	0,1%
Solar Vakuumkollektoren	2,5	0,4%
Wärmepumpe Luft-Wasser	18,2	2,6%
Wärmepumpe Sole-Wasser	8,6	1,2%
Witterungsvorausschau	0,7	0,1%
Gesamt (brutto)	701,4	100,0%

NEUE EU-VORGABEN FÜR ENERGIEAUSWEISE

Energieausweise Wohngebäude

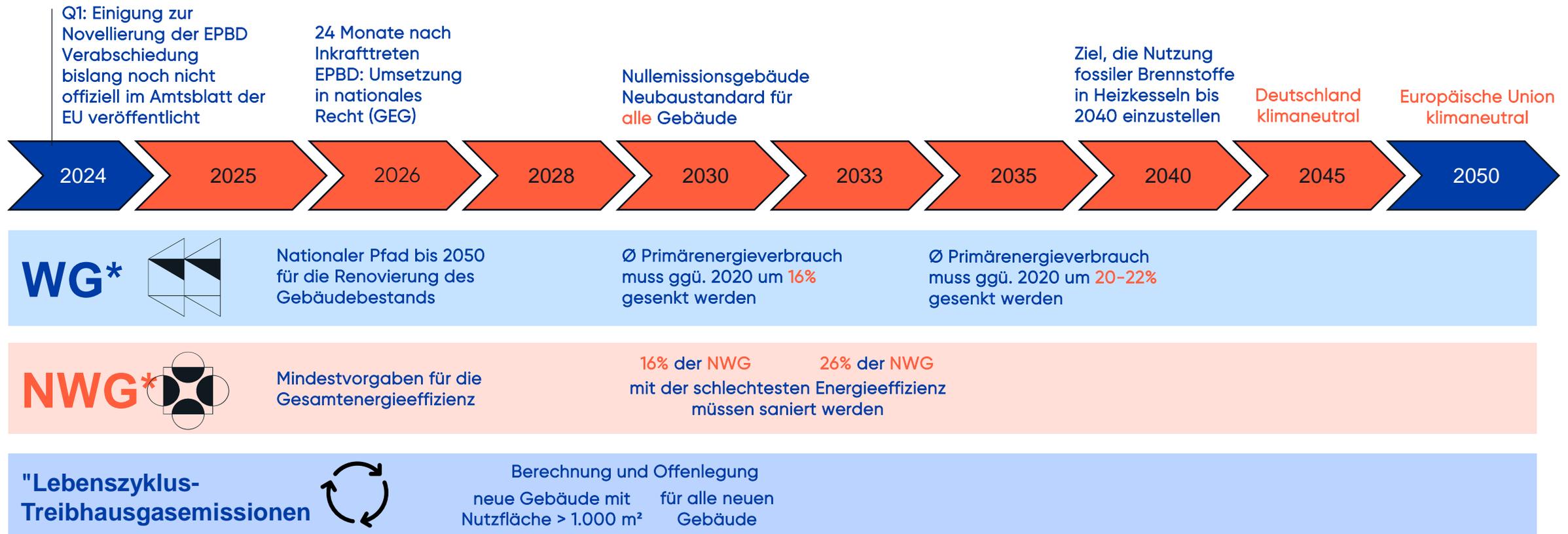
Aktuell werden in Deutschland Energieeffizienzklassen anhand des jährlichen Endenergieverbrauchs bzw. /-bedarfs pro m² Nutzfläche bestimmt.

Die neue **europäische Gebäuderichtlinie (EPBD)** sieht vor, dass die Effizienzklassen **zukünftig vom nicht erneuerbaren Anteil der Primärenergie abhängig** sein werden!



NOVELLIERUNG DER EU-GEBÄUDERICHTLINIE (EPBD) FÜHRT ZUR ANPASSUNG NATIONALER VORGABEN

Primärenergie künftig maßgeblich für Energieeffizienzklasse



*WG: Wohngebäude

NWG: Nichtwohngebäude

NEUE VORGABEN ZU DEN EFFIZIENZKLASSEN ARTIKEL 19 EPBD – BIS MAI 2026 UMSETZUNG IM GEG

Artikel 19

Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz

(1) Die Mitgliedstaaten legen die erforderlichen Maßnahmen fest, um ein System für die Erstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden einzurichten.

Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz muss die durch einen numerischen Indikator für den Primärenergieverbrauch in kWh/(m²·a) ausgedrückte Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Referenzwerte wie Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz, Anforderungen an Niedrigenergiegebäude und Anforderungen an Nullemissionsgebäude enthalten, um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeeinheiten einen Vergleich und eine Beurteilung ihrer Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen.

Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes muss durch einen numerischen Indikator für den **Primärenergieverbrauch in kWh/(m²·a)** auf einer geschlossenen Skala unter ausschließlicher Verwendung der Buchstaben **A bis G** angegeben werden:

- EE-Klasse **A: Nullemissionsgebäude**
- EE-Klasse **G**: Gebäude mit der **schlechtesten Gesamtenergieeffizienz** im nationalen Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Einführung der Skala
- optional EE-Klasse **A+**: Gebäude, deren maximaler Schwellenwert für den Energiebedarf **mindestens 20 %** unter dem maximalen Schwellenwert für Nullemissionsgebäude liegt

Mögliche neue Skalierung auf Basis der Primärenergie („mögliche PE-EEK“)

EEK	ab	bis
A+		0 kWh/(m ² a)
A	0 kWh/(m ² a)	65 kWh/(m ² a)
B	65 kWh/(m ² a)	90 kWh/(m ² a)
C	90 kWh/(m ² a)	110 kWh/(m ² a)
D	110 kWh/(m ² a)	130 kWh/(m ² a)
E	130 kWh/(m ² a)	150 kWh/(m ² a)
F	150 kWh/(m ² a)	175 kWh/(m ² a)
G	175 kWh/(m ² a)	

Quelle April 2023: [EU-Gebäuderichtlinie: Diese Mindeststandards sind geplant \(www.geb-info.de\)](http://www.geb-info.de)

KONTAKT

**Hanno
Ribbing**

Environmental Officer
hanno.ribbing@covivio.immo
+49 208 97064 681



COVIVIO Immobilien GmbH
Essener Str. 66
46047 Oberhausen

Germany

covivio.immo

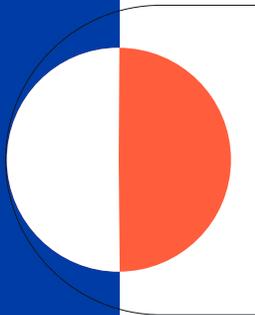


AGENDA

1. ESG BEI COVIVIO
 2. CO2-BILANZIERUNG & ENERGIEAUSWEISE
 3. **ANFORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE**
 4. FINANZIERUNGSSTRUKTUR COVIVIO DEUTSCHLAND
 5. FINANZIERUNG VS. ESG
 6. FINANZIERUNG ENERGETISCHER MAßNAHMEN
 7. SCHLUSSBETRACHTUNG
- 

EU-TAXONOMIE-VERORDNUNG RAHMEN UND ZIELE

- **Zentraler Bestandteil des im Jahr 2018 veröffentlichten EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums:**
- **KAPITAL IN NACHHALTIGE INVESTITIONEN ZU LENKEN,**
- **TREIBHAUSGASNEUTRALITÄT BIS 2050 IN DER EU ZU ERREICHEN UND**
- **KONFORM MIT DEN ZIELEN DES PARISER KLIMASCHUTZABKOMMENS ZU SEIN.**
- **Klassifiziert Wirtschaftstätigkeiten,**
- **legt fest, wann diese ökologisch nachhaltig sind und**
- **gibt Leitlinien für Investoren hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit bei Finanzierung von Wirtschaftstätigkeiten**



TAXONOMIE- ZIELGRUPPEN UND ANWENDUNGSBEREICHE

Finanzmarktteilnehmer
z. B. Wertpapierfirmen oder
alternative Investmentfonds

Unternehmen
mit bestimmten
Offenlegungspflichten
(z.B. gem. CSR-Richtlinie)

Maßnahmen
(von der EU bzw. einzelnen
Mitgliedsstaaten
verabschiedet) zur
Festlegung von
Anforderungen an
Finanzmarktteilnehmer oder
Emittenten in Bezug auf
Finanzprodukte oder
Unternehmensanleihen, die
als
„ökologisch nachhaltig“
bereitgestellt
werden (z. B. **EU Green
Bond
Standard**)

Anwendungsbereich der EU-Taxonomie

Quelle: vdo

ANFORDERUNGEN DER BANKENAUF SICHT



Umwelt- und Klimarisiken müssen in das **Risikomanagement**, der **Risikoanalyse**, dem **Risikoappetit** sowie in die **Kreditvergabe** integriert werden



Ebenso müssen diese Risiken auch in der **Geschäftsstrategie** und den **Geschäftsprozessen** gewürdigt werden

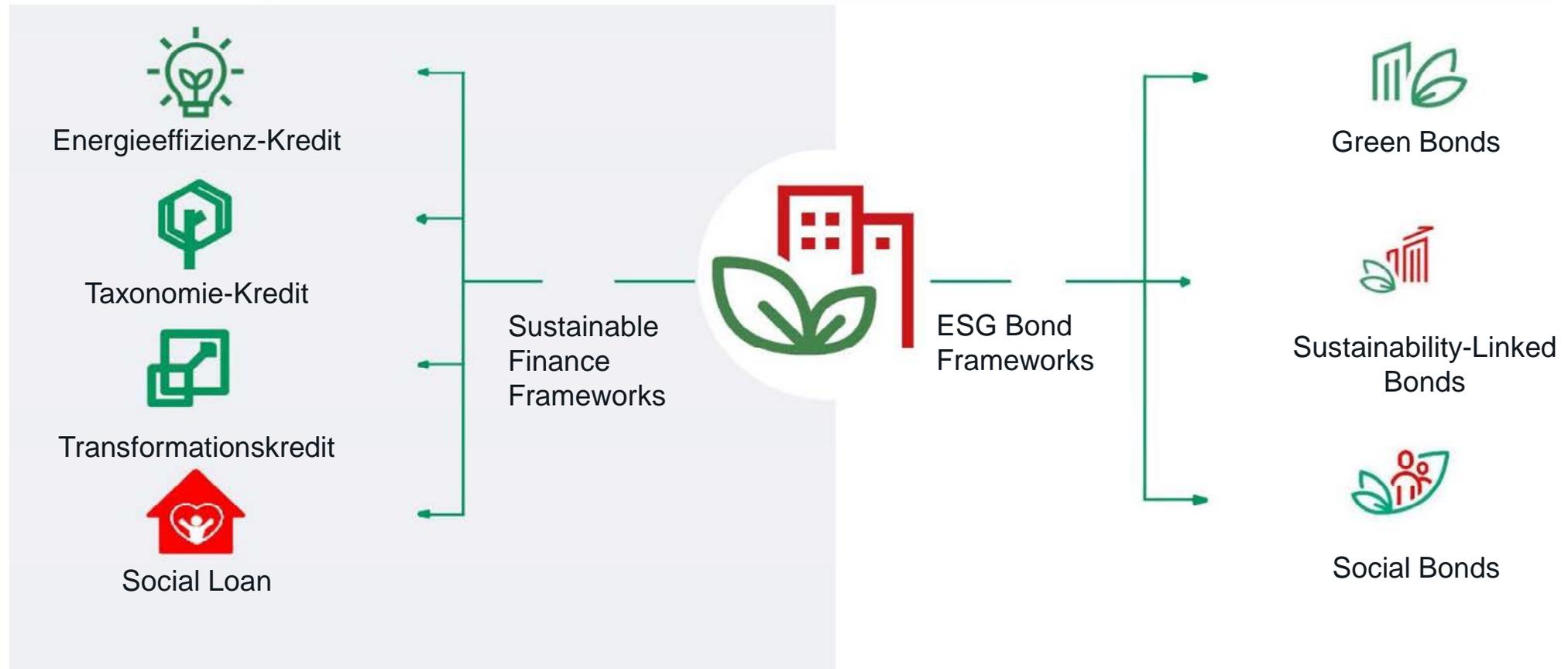


Die **Portfoliosteuerung** muss auf die strategischen Zielsetzungen ausgerichtet werden



Auch die Offenlegungsanforderungen steigen: Verpflichtung zur Offenlegung der **finanzierten Emissionen** sowie der **Strategien, KPIs, Ziele** und **Maßnahmen** zum Klima, Umweltverschmutzung etc.

NACHHALTIGES GESCHÄFTSPORTFOLIO



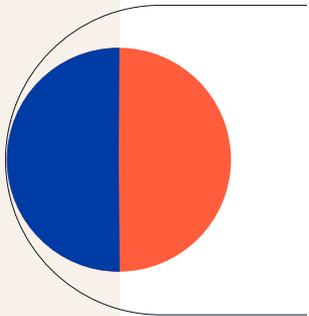
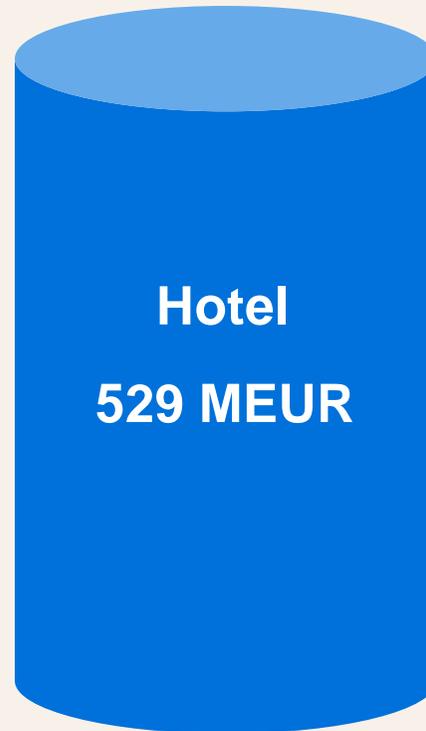
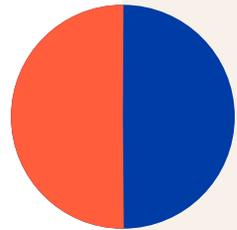
Quelle: Berlin Hyp AG



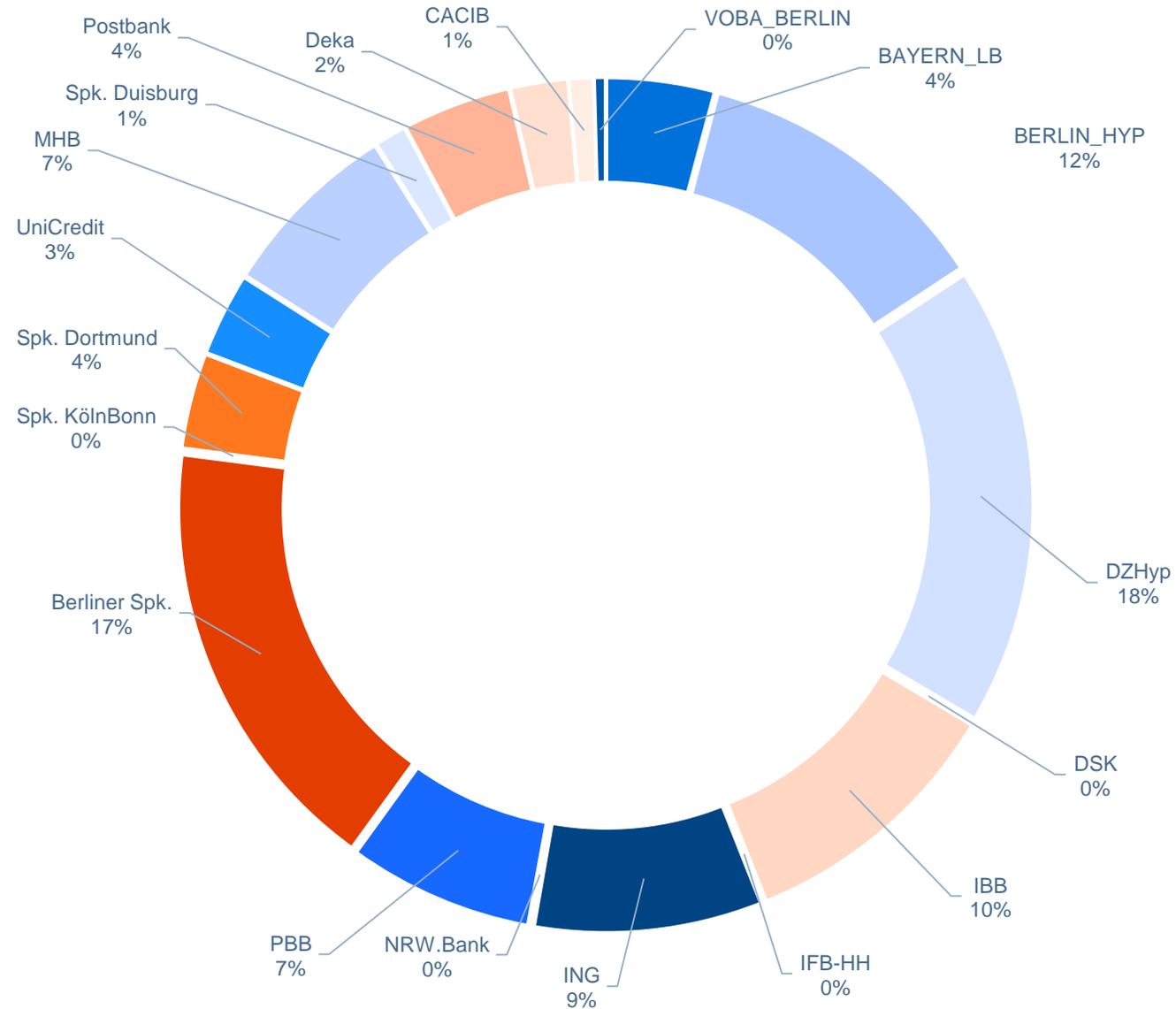
AGENDA

1. ESG BEI COVIVIO
 2. CO2-BILANZIERUNG & ENERGIEAUSWEISE
 3. ANFORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE
 4. **FINANZIERUNGSSTRUKTUR COVIVIO DEUTSCHLAND**
 5. FINANZIERUNG VS. ESG
 6. FINANZIERUNG ENERGETISCHER MAßNAHMEN
 7. SCHLUSSBETRACHTUNG
- 

COVIVIO DEUTSCHLAND



BANKPARTNER

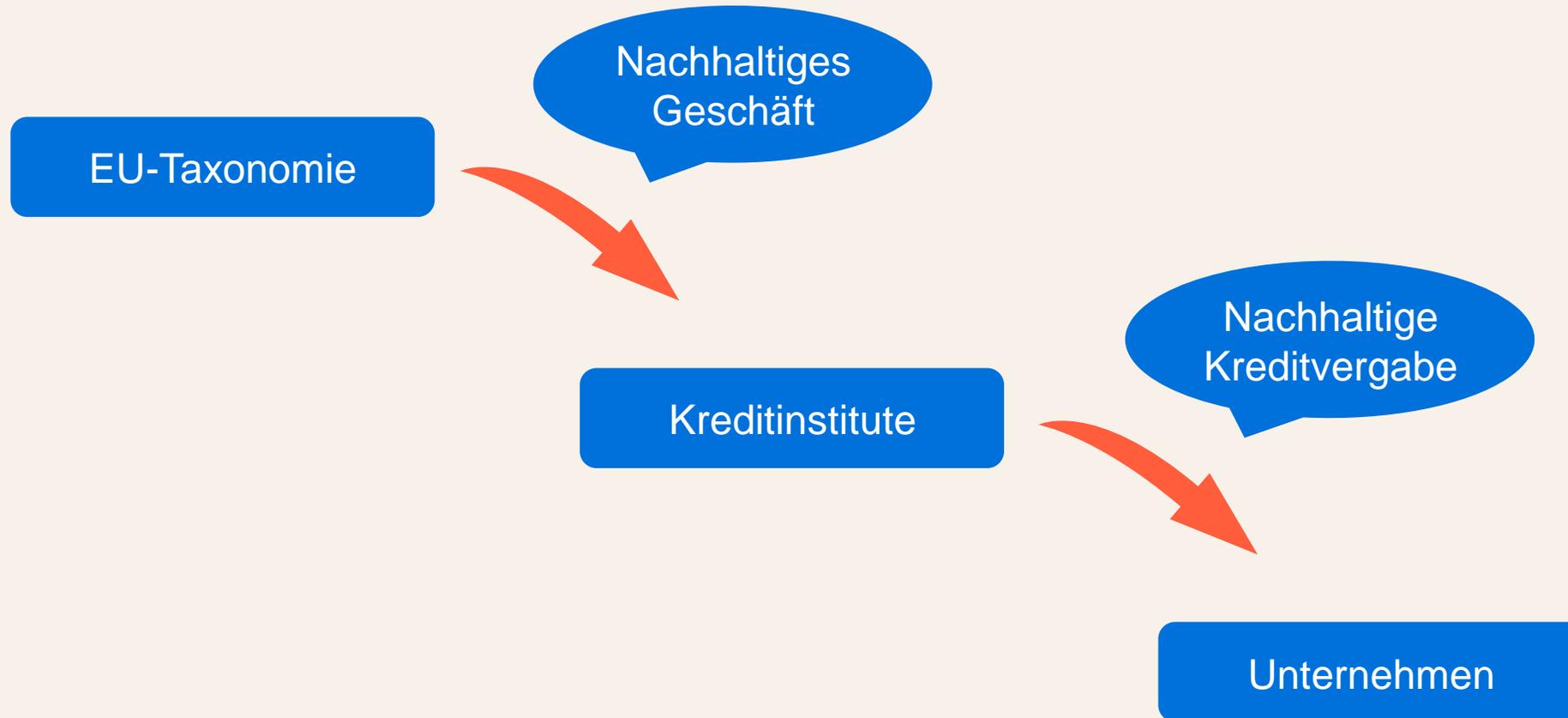




AGENDA

1. ESG BEI COVIVIO
 2. CO2-BILANZIERUNG & ENERGIEAUSWEISE
 3. ANFORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE
 4. FINANZIERUNGSSTRUKTUR COVIVIO DEUTSCHLAND
 5. **FINANZIERUNG VS. ESG**
 6. FINANZIERUNG ENERGETISCHER MAßNAHMEN
 7. SCHLUSSBETRACHTUNG
- 

EINFLUSS VON ESG AUF FINANZIERUNGEN



ERWARTUNGSHALTUNGEN

BANK

- Best Case: Beleihungsbestand erfüllt die Anforderungen der EU-Taxonomie oder die bankinterne Erwartung (Energieeffizienz)
- Alternativ: Transformation erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit
- Maßnahmenplan mit zeitlicher Abfolge liegt vor
- Notwendige Investitionen werden aus vorhandener Liquidität bedient
- Darlehensnehmer kennt seinen Bestand und ist in der Lage „alle für die Bank relevanten Kennzahlen“ zum Thema ESG zu reporten

DARLEHENSNEHMER

- Einheitliche Anforderungen an die energetische Beurteilung des Beleihungsbestandes (z. B. Endenergie vs. Primärenergie)
- Standardisiertes ESG-Reporting
- Realistische Einschätzung hinsichtlich des Transformationsprozesses
- Honorierung der Anstrengungen durch konditionelle Anreize
- Finanzierungsprodukte, die die Situation des Kreditnehmers berücksichtigen

REALITÄT



Bank

Unterschiedliche
Erwartungshaltungen
müssen auf eine
gemeinsame Basis
reduziert werden



Darlehensnehmer

MÖGLICHER KOMPROMISS



- Transformation der schlechten Assets in einen mindestens akzeptablen energetischen Zustand
- Liquiditätsbedarf für Transformation wird durch den Kreditnehmer aus Eigenmitteln/ verfügbarer Liquidität gestellt
- Bank refinanziert erfolgreich umgesetzte Maßnahmen
- Malus-Regelung für den Fall, dass der Kreditnehmer die Transformation nur verzögert oder nicht umsetzt
- ESG-Reporting reduziert auf lieferbare Daten

AUSWIRKUNGEN AUF DEN FINANZIERUNGSPROZESS

Vorbereitung

- Aufbereitung der IST-Situation mit den B2Zero-Daten/ Vorschlägen
- Erarbeitung eines Maßnahmenplans

Term Sheet

- Abbildung der relevanten ESG-Themen im indikativen Term Sheet
- Bonus/ Malus

Bankgutachten

- Analyse und Bewertung durch den Bankgutachter
- Diskussion der Ergebnisse

Vertragsverhandlung

- Abschließende Ausformulierung/ Verhandlung der "ESG-Klauseln"

ca. 6 Monate

Finanzierungsprozess vorher

ca. 4 Monate

GUTACHTEN

Beleihungswert

- Welchen **Verkaufspreis** kann eine Bank mit einer Immobilie über einen **langen Zeitraum** hinweg erzielen
- Grundlage: Beleihungswertverordnung
- Konservative Ermittlung des Wertes
- Basis für die Kreditvergabe und die Refinanzierung der Bank über sog. Pfandbriefe

Verkehrswert

- **Wert** einer Immobilie am **Tag der Ermittlung**
- Angebot und Nachfrage haben großen Einfluss auf den Wert
- DCF-basierte Berechnungsmethodik

**Noch keine klaren Regelungen, wie ESG-Themen in die Gutachten einfließen
Banken beeinflussen den Wert mit ihrer Geschäftsstrategie**

TÄTIGKEITEN WÄHREND DER DARLEHENS-LAUFZEIT

Reporting

- ESG-Covenants
- ESG-Reporting
- Nachweis/ Planung zum Transformationsprozess

Transformation

- Umsetzung des Transformationsprozesses
- Bereitstellung benötigter Liquidität

Laufzeit

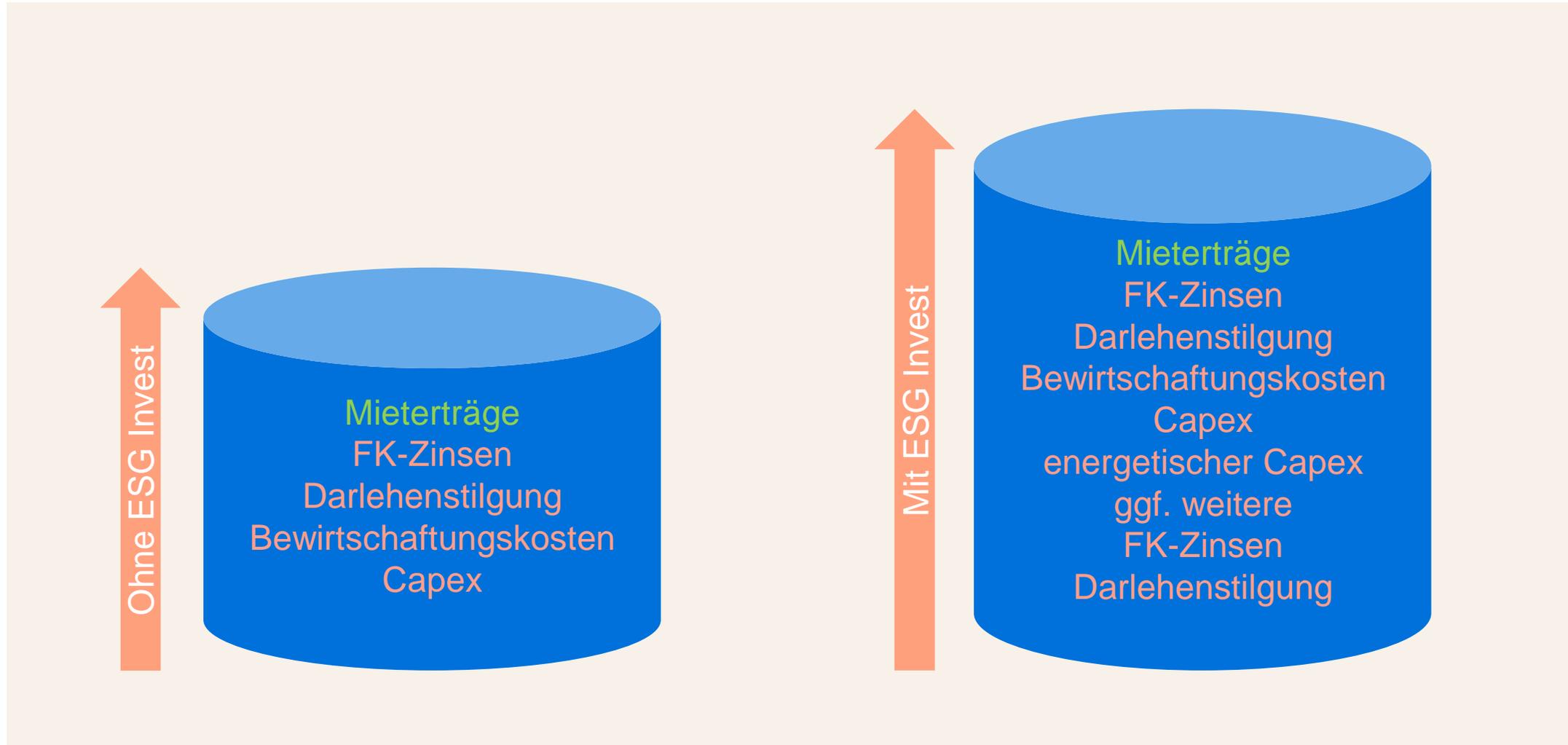


ESG-COVENANTS

- Investierter energetischer Capex
- Anzahl umgestellter Heizungsanlagen
- Anzahl brauner Immobilien am Beleihungsportfolio
- CO2-Verbrauch
- Zertifizierung
- ...

- Jährlich/ halbjährlich
- Konformitätsbescheinigung

LIQUIDITÄTSBEDARF





AGENDA

1. ESG BEI COVIVIO
 2. CO2-BILANZIERUNG & ENERGIEAUSWEISE
 3. ANFORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE
 4. FINANZIERUNGSSTRUKTUR COVIVIO DEUTSCHLAND
 5. FINANZIERUNG VS. ESG
 6. **FINANZIERUNG ENERGETISCHER MAßNAHMEN**
 7. SCHLUSSBETRACHTUNG
- 

WER FINANZIERT ENERGETISCHE MAßNAHMEN

Bund

- Kreditanstalt für Wiederaufbau
- Landwirtschaftliche Rentenbank

Länder

- Investitionsbank Berlin
 - Investitions- und Förderbank Hamburg
 - NRW.Bank
 - ...
- (in Summe 16 Förderinstitute)

Städte/ Gemeinden

Kreditinstitute

- Landesbanken
- Geschäftsbanken
- Pfandbriefbanken
- Sparkassen
- Volksbanken

Europa

- Europäische Investitionsbank (EIB)



AGENDA

1. ESG BEI COVIVIO
 2. CO2-BILANZIERUNG & ENERGIEAUSWEISE
 3. ANFORDERUNGEN AN KREDITINSTITUTE
 4. FINANZIERUNGSSTRUKTUR COVIVIO DEUTSCHLAND
 5. FINANZIERUNG VS. ESG
 6. FINANZIERUNG ENERGETISCHER MAßNAHMEN
 7. **SCHLUSSBETRACHTUNG**
- 

SCHLUSSBETRACHTUNG

C02-Reduzierung ist alternativlos!

Der Klimawandel ist da und wir müssen etwas tun!

SCHLUSSBETRACHTUNG

Die EU-Taxonomie setzt an der
richtigen Stelle an!

Ohne Kapital bewegt sich nichts!

SCHLUSSBETRACHTUNG

Es fehlt an Standards und gesetzlichen
Vorgaben!

Insellösungen und uneinheitliche
Betrachtungen sind die Folge!

SCHLUSSBETRACHTUNG

Transformation benötigt Liquidität!

Energetische Sanierung ist teuer und
Liquidität wächst nicht auf Bäumen!

SCHLUSSBETRACHTUNG

Bereitschaft durch Anreize, nicht durch
Zwang!

Die Taxonomie schafft Zwänge, diese muss
mit Anreizen unterlegt werden, um die
Bereitschaft zum Wandel zu erhöhen!

KONTAKT

**Thorsten
Heitmann**

Leiter Finanzierung/ Treasury
thorsten.heitmann@covivio.immo
+49 208 97064 282



COVIVIO Immobilien GmbH
Essener Str. 66
46047 Oberhausen

Germany

covivio.immo

**DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

COVIVIO

