

# Grüner Pfandbrief

---

**Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**

**2025**



**01 | Bausparkasse Schwäbisch Hall**

**02 | Nachhaltigkeit bei Schwäbisch Hall**

**03 | Grüne Pfandbriefe von Schwäbisch Hall**

**04 | Grüne Deckungsmasse**

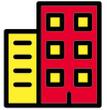
**05 | Positiver Wirkungsbeitrag**



# Bausparkasse Schwäbisch Hall auf einen Blick



Einer der größten deutschen Baufinanzierer  
mit **>67** Milliarden € **Kreditbuch** und mit rund  
**35%** Bauspar-Marktanteil **größte deutsche Bausparkasse**



Gesetzliches Mandat §1 BauSparkG  
**Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung** mit Fokus auf Privatkunden



Rund **6** Millionen  
**Kundinnen und Kunden** in Deutschland



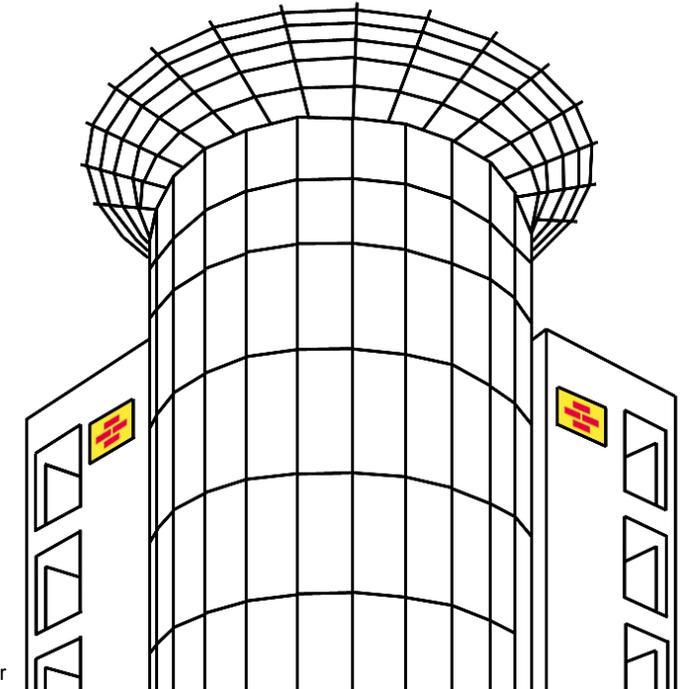
Seit Beginn des Pfandbriefemissionsgeschäfts 2019:  
**>4,5** Mrd. € **Hypothekendarlehen-Emissionen** – davon **1** Mrd. € **Grün**



**Aaa** Pfandbriefe **Aa2** Bank  
**Ratings von Moody's Investors Service** – Ausblick: **stabil**



Integraler Bestandteil der **Genossenschaftlichen FinanzGruppe**  
Volksbanken Raiffeisenbanken mit rund **670** genossenschaftlichen Banken  
und einer gemeinsamen Bilanzsumme von **>1.500** Mrd. €



Daten per 31.12.2024 oder aktueller

**01 | Bausparkasse Schwäbisch Hall**

**02 | Nachhaltigkeit bei Schwäbisch Hall**

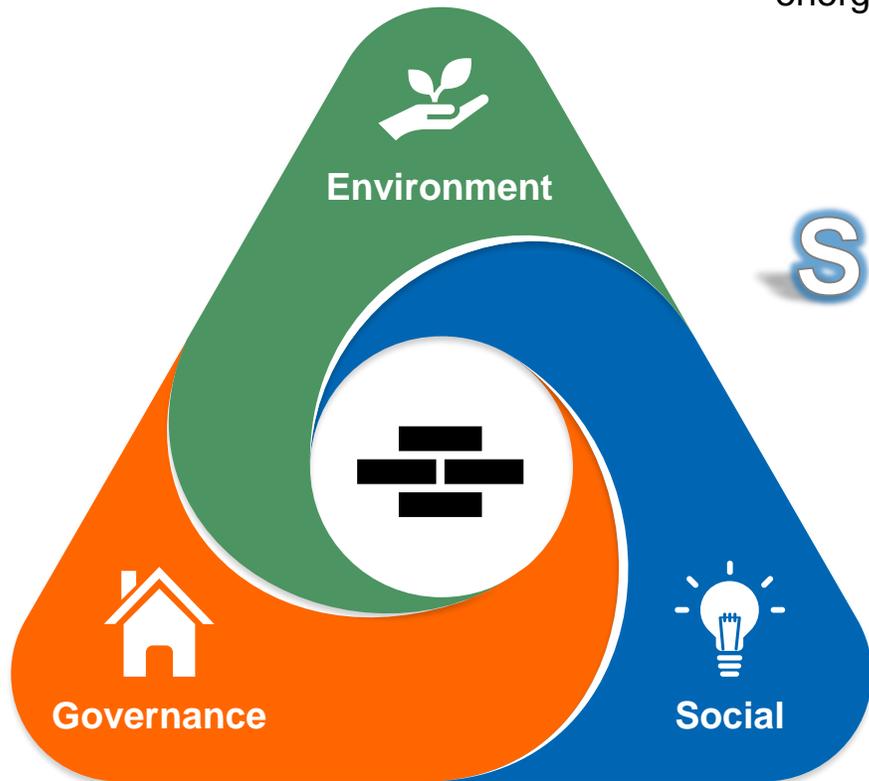
**03 | Grüne Pfandbriefe von Schwäbisch Hall**

**04 | Grüne Deckungsmasse**

**05 | Positiver Wirkungsbeitrag**



# Nachhaltigkeit ist in der DNA einer genossenschaftlichen Bausparkasse verankert



E

Finanzierung von...

- energieeffizienten **Wohnimmobilien**
- energetischen **Sanierungen & Modernisierungen**

S

- Niedrigschwelliger, sicherer und langfristiger **Vermögensaufbau** mit Wohneigentum
- Zugang zu **staatlicher Förderung** (z.B. Wohnungsbauprämie) für breite Schichten der Bevölkerung
- Immobiliengestützte private **Altersvorsorge**

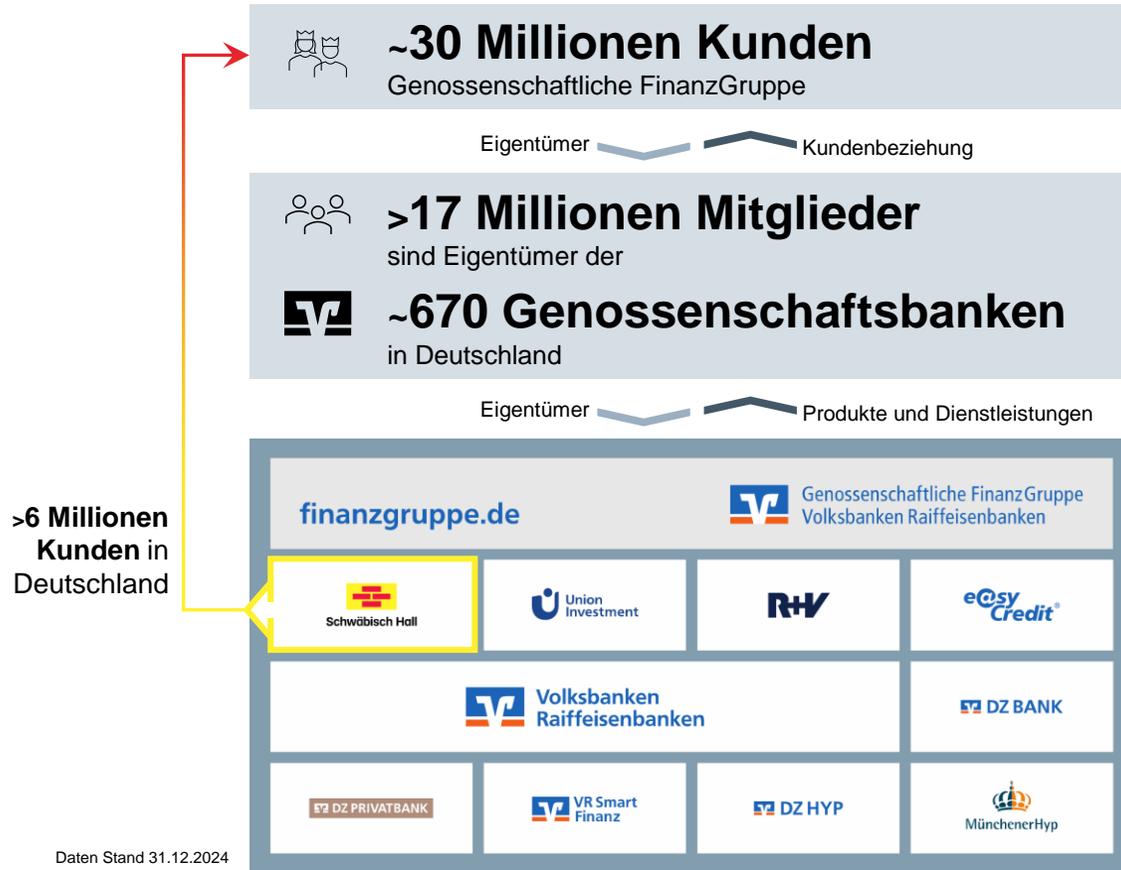
G

- **Werteorientiertes Geschäftsmodell**, das den Genossenschaftsmitgliedern als ultimativen Eigentümern verpflichtet ist
- **Bausparkollektiv**: Starke Gemeinschaft der Bausparer ermöglicht gemeinsames Immobiliensparen

## Engagements



# Die nachhaltige Wertewelt der Genossenschaftlichen FinanzGruppe ist integraler Bestandteil von Schwäbisch Hall



## Wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaftlichen FinanzGruppe

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall ist Mitglied der Sicherungseinrichtung der **Genossenschaftlichen FinanzGruppe**, welche die Mitgliedsbanken bei ökonomischen Herausforderungen unterstützt. Seit 1934 gab es dank dieses Institutsschutzes **keinen Insolvenzfall** bei den angeschlossenen Instituten. Dies unterstreicht die **wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaftlichen FinanzGruppe**.

## Gemeinsam stärker

Wir gehören zur Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken – Wussten Sie? Die Genossenschaftsidee ist UN-Weltkulturerbe

## Unsere Kunden sind unsere Eigentümer

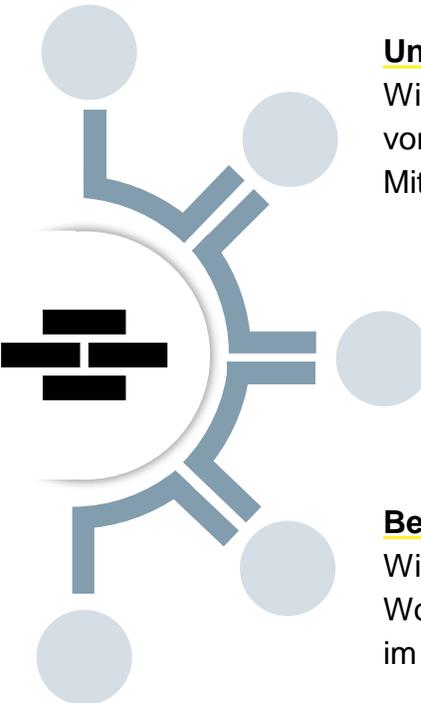
Wir sind 17 Millionen Menschen verpflichtet, die Mitglieder von Genossenschaftsbanken und damit indirekt Miteigentümer unseres Mutterunternehmens DZ BANK sind

## Heimat schaffen und erhalten

Wir unterstützen unsere Kunden beim langfristigen Vermögensaufbau und bei der privaten Altersvorsorge mit Wohneigentum

## Bewusstsein für die Wirkung nachhaltigen Wohnens

Wir finanzieren die Klima- und Energiewende im privaten Wohneigentum, um künftigen Generationen ein Leben im Einklang mit unserer Umwelt zu ermöglichen



## Seit 1931

...handeln wir nachhaltig und orientieren uns an langfristigem Erfolg



# Bausparen fördert Nachhaltigkeit in der Gesellschaft

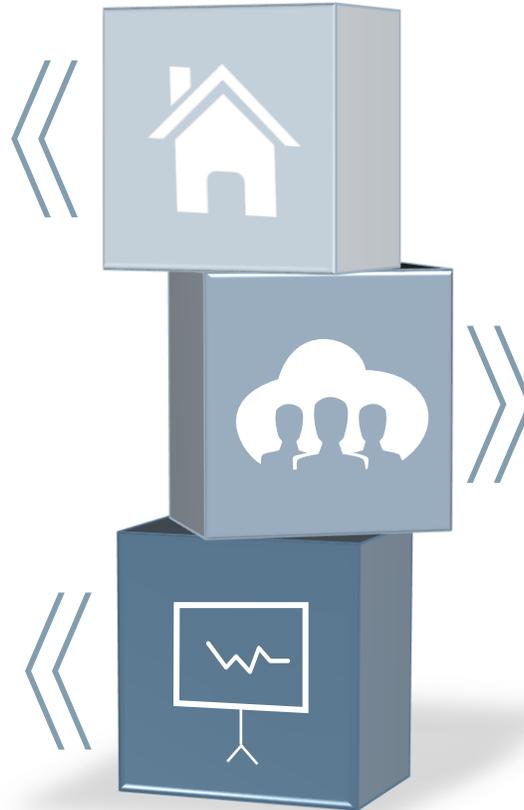


## Bausparen als Enabler für Wohneigentum

- Bausparsystem zum **zweckgerichteten Sparen**
- Förderung Wohneigentum **durch zinsgünstige und planbare** Hypothekendarlehen
- Selbstgenutztes Wohneigentum als **finanzielle Absicherung** und Mehrwert für den Einzelnen und die Gesellschaft

## Bausparen als Marktstabilisierer

- Bausparen bietet Möglichkeit zum **Eigenkapitalaufbau** und eine sichere Darlehens-Zinsfestschreibung
- Verbesserung der **Bonität durch regelmäßige Sparleistungen**
- Kontinuität des Bausparens leistet Beitrag zur langfristigen **Stabilität** des Wohnimmobilienmarktes (dies ist auch ein Grund für die staatliche Förderung des Bausparens)



## Bausparen als Alters- und Generationenvorsorge

- Sichere Altersvorsorge durch Wohneigentum aufgrund der **Wertstabilität von Immobilien**
- Langfristiger Vermögensaufbau durch höhere **Sparquote** von Haushalten mit Wohneigentum – auch wegen Bausparen
- Generationenvorsorge durch mietfreies Wohnen im Alter und **Vererbung** des aufgebauten (Immobilien-)Vermögens

# BSH-Nachhaltigkeitsziele leisten Beitrag zur Klimaneutralität

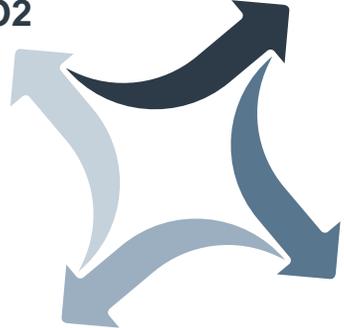


Gebäude verursachen >30% des in der EU emittierten CO2



Schwäbisch Hall kann etwas bewirken:

*Als einer der größten Baufinanzierer Deutschlands stellen wir Mittel für die Klima- und Energiewende im privaten Wohnbau bereit und können so eine Wirkung erzielen.*



Für die Zukunft haben wir uns ambitionierte Ziele gesteckt:



Unsere Ziele unterlegen wir mit Maßnahmen:



Gezielte **Modernisierungsberatung** (zertifizierte Modernisierungs- und Fördermittelberater)



**Zielgerichtete Produktvarianten**, z.B. Bauspartarif „FuchsEco“ und Energievorteil bei Darlehen



**Modernisierung** der Gebäude der **Hauptverwaltung** in Schwäbisch Hall



Reduktion des **CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks** des Kreditportfolios bis 2040 um **75%**



**Klimaneutralität im Geschäftsbetrieb bis 2043** mit dem Zwischenziel, die eigenen CO2-Emissionen bis 2030 vs. 2019 zu halbieren

**01 | Bausparkasse Schwäbisch Hall**

**02 | Nachhaltigkeit bei Schwäbisch Hall**

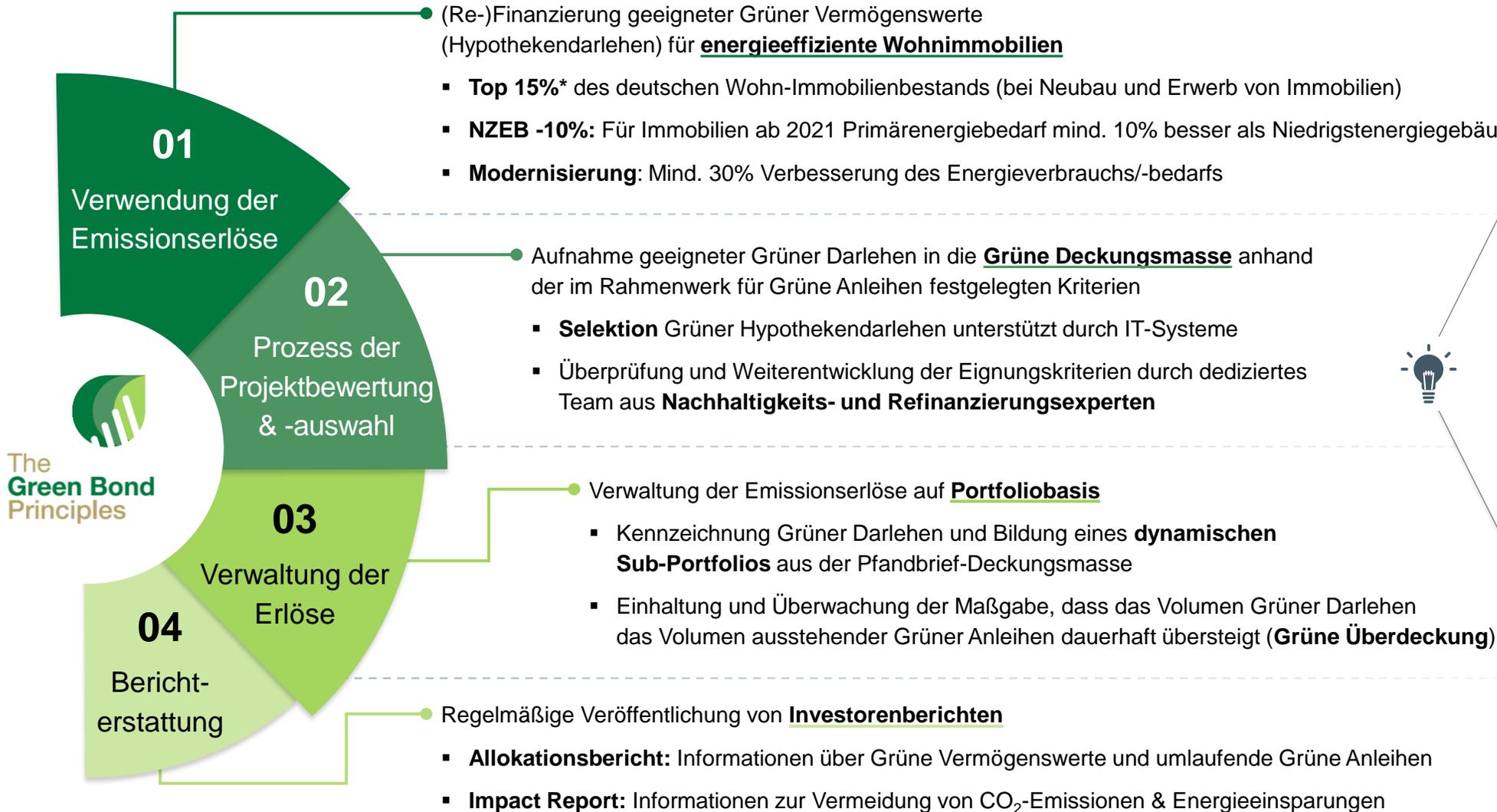
**03 | Grüne Pfandbriefe von Schwäbisch Hall**

**04 | Grüne Deckungsmasse**

**05 | Positiver Wirkungsbeitrag**



# Green Bond Framework nach ICMA Green Bond Principles



Neu:  
Framework 30.06.25



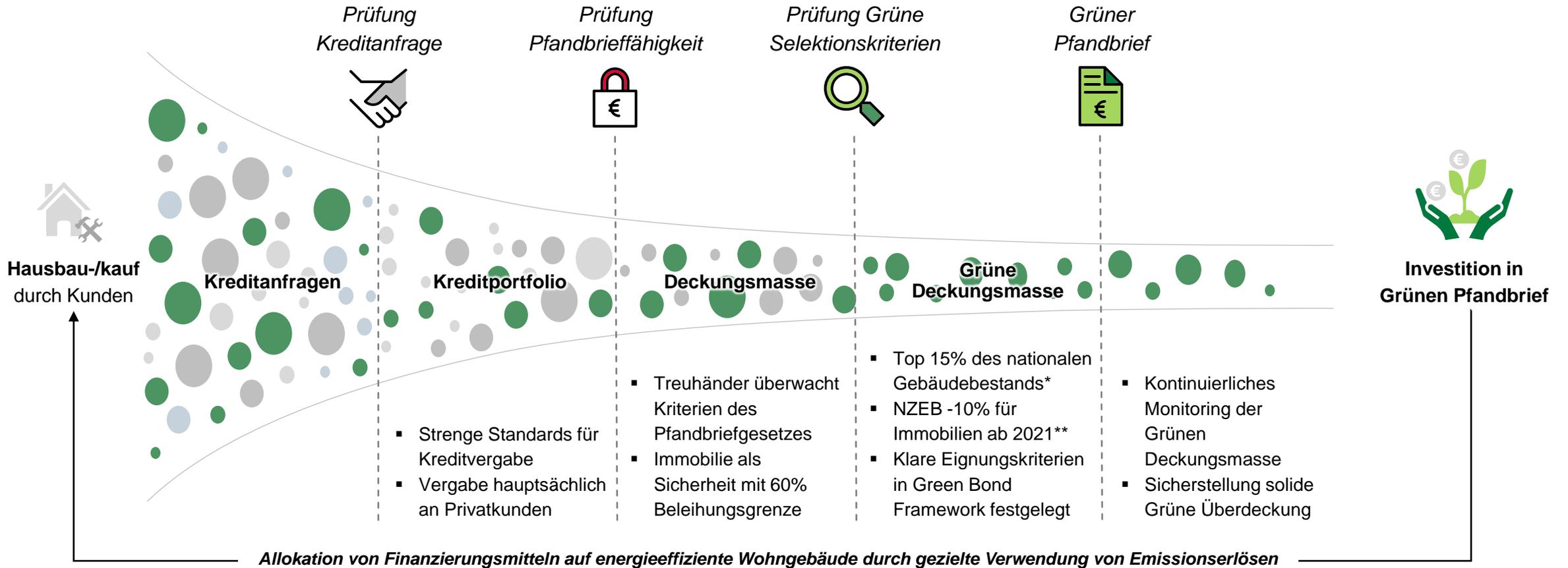
Die BSH begibt Grüne Anleihen exklusiv als **Hypothekendarlehen** im Einklang mit den Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und dem deutschen Pfandbriefgesetz

\* Studie Drees & Sommer für Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp)



# Strenger Prozess zur Aufnahme von Darlehen in die Grüne Deckungsmasse

## Kreditprozess: Vom Haus zum Green Bond Investment



\* Studie Drees & Sommer für Mitgliedsinstitute des Verbands deutscher Pfandbriefbanken

\*\* NZEB: Niedrigstenergiegebäude (NZEB-Kriterium aufgenommen mit Aktualisierung des Green Bond Frameworks per 30.06.2025)



# Grüne Eignungskriterien von ISS-Corporate in Second Party Opinion positiv bewertet

## Eignungskriterien für energieeffiziente Wohngebäude

...die über Hypothekendarlehen durch Grüne Anleihen (re-)finanziert werden

<b>Bau / Kauf</b>  Erfüllung mindestens eines der Kriterien	 Gebäudeenergie-Standard <b>EnEV 2009</b> oder neuer <b>(Immobilien ab 2012)</b>	<b>Immobilien bis 2020</b>
	 Energieeffizienzklasse <b>A oder besser</b>	
	 Energieverbrauch/-bedarf <b>50 kWh/m²a oder weniger</b>	
<b>Renovierung / Modernisierung</b>	 Primärenergiebedarf mindestens <b>10% unter</b> dem Bedarf für Niedrigstenergiegebäude ( <b>NZEB</b> )*	<b>Immobilien ab 2021</b>
	 <b>Verringerung</b> des Energieverbrauchs/-bedarfs von mindestens <b>30%</b>	



## Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals



UN SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie



UN SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

## Second Party Opinion zum BSH Green Bond Framework

ISS-Corporate bestätigt:

- Übereinstimmung Rahmenwerk für Grüne Anleihen mit ICMA Green Bond Principles
- Nachhaltigkeits-Beitrag zu den UN SDGs



*The environmental and social risks associated with the use of proceeds categories and the financial institution are managed.*

*The Issuer can contribute to the achievement of the SDGs by providing specific services/products that help address global sustainability challenges.*



ISS-Corporate, Second Party Opinion (SPO), 23.07.2025

\* NZEB-Kriterium aufgenommen mit Aktualisierung des Green Bond Frameworks per 30.06.2025

**01 | Bausparkasse Schwäbisch Hall**

**02 | Nachhaltigkeit bei Schwäbisch Hall**

**03 | Grüne Pfandbriefe von Schwäbisch Hall**

**04 | Grüne Deckungsmasse**

**05 | Positiver Wirkungsbeitrag**



# Freistehende Einfamilienhäuser sind typische Finanzierungsobjekte



Symbolbilder – aus Datenschutzgründen werden keine tatsächlich (re-)finanzierten Immobilien dargestellt.

Gesamtbilanz

Hypothekendarlehen

Pfandbrief-Deckungsmasse

Grüne Pfandbrief-Deckungsmasse

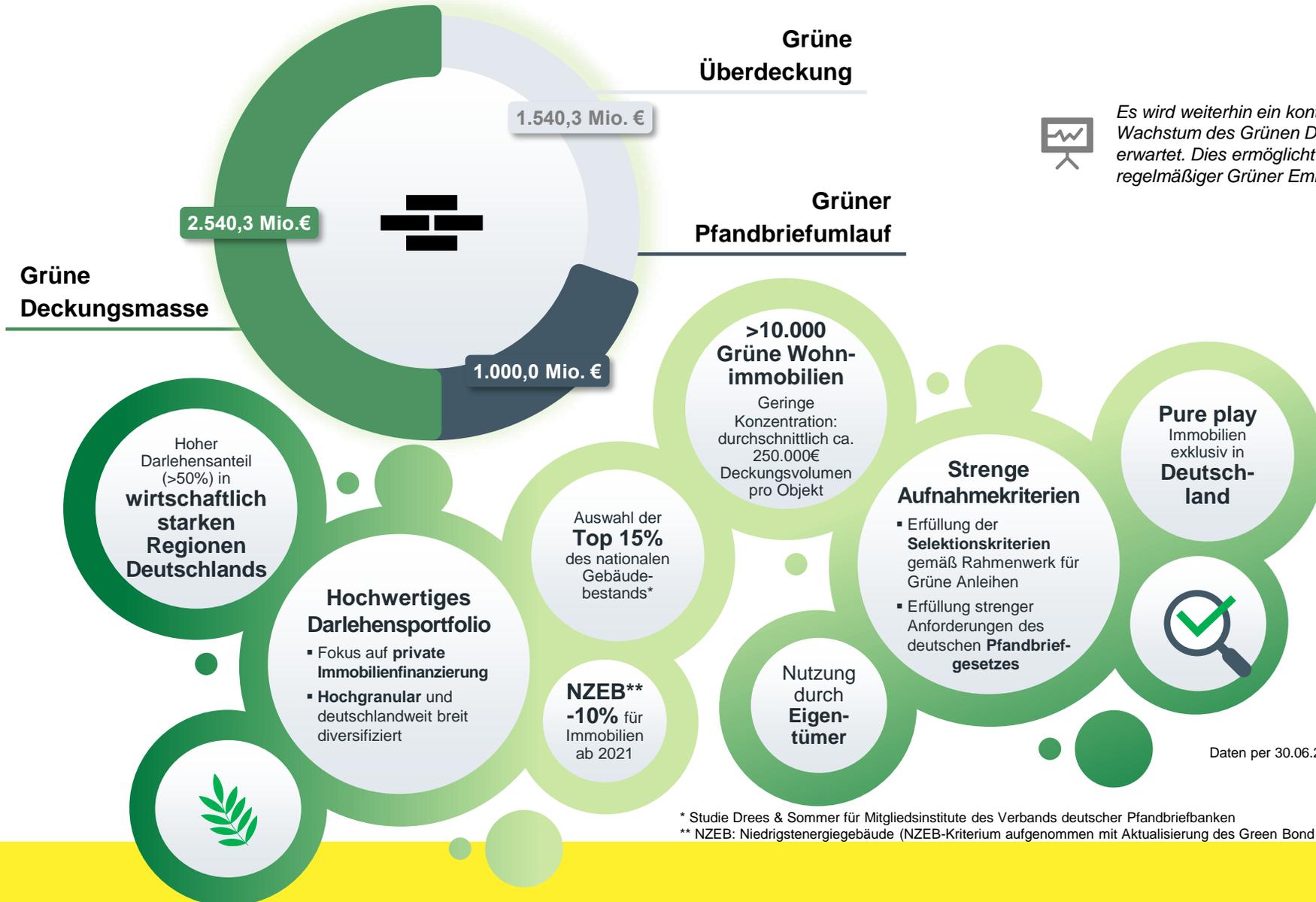


## Einfamilienhaus als typisches Finanzierungsobjekt

*...in Einklang mit der Unternehmensstrategie*

- „Heimat schaffen und erhalten“ (Unternehmensmission)
- Strategische Ausrichtung auf die Finanzierung von „Bauen und Wohnen“ mit hoher gesellschaftlicher Bedeutung
- ~80% des Grünen Darlehenportfolios (re-)finanziert energieeffiziente **Ein- und Zweifamilienhäuser**

# Breitdiversifizierte und hochgranulare Grüne Darlehen stellen hohe Qualität des Grünen Darlehensportfolios sicher



Es wird weiterhin ein kontinuierliches Wachstum des Grünen Darlehensportfolios erwartet. Dies ermöglicht eine Fortsetzung regelmäßiger Grüner Emissionen.



Dargestellt sind Informationen des gesamten Grünen Pfandbriefprogramms der Bausparkasse Schwäbisch Hall (Green Bond Framework per 30.06.2023 & Green Bond Framework per 30.06.2025)

Daten per 30.06.2025

\* Studie Drees & Sommer für Mitgliedsinstitute des Verbands deutscher Pfandbriefbanken

\*\* NZEB: Niedrigstenergiegebäude (NZEB-Kriterium aufgenommen mit Aktualisierung des Green Bond Frameworks per 30.06.2025)

**01 | Bausparkasse Schwäbisch Hall**

**02 | Nachhaltigkeit bei Schwäbisch Hall**

**03 | Grüne Pfandbriefe von Schwäbisch Hall**

**04 | Grüne Deckungsmasse**

**05 | Positiver Wirkungsbeitrag**



# BSH Green Bonds fördern Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand



## Schritt 1: Bestimmung des Fußabdrucks



Welchen Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß haben die durch Grüne Anleihen (re-)finanzierten energieeffizienten Wohnimmobilien?



## Schritt 2: Bestimmung der Vergleichsbasis



Welchen Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß hat eine durchschnittliche Vergleichsimmobilie?



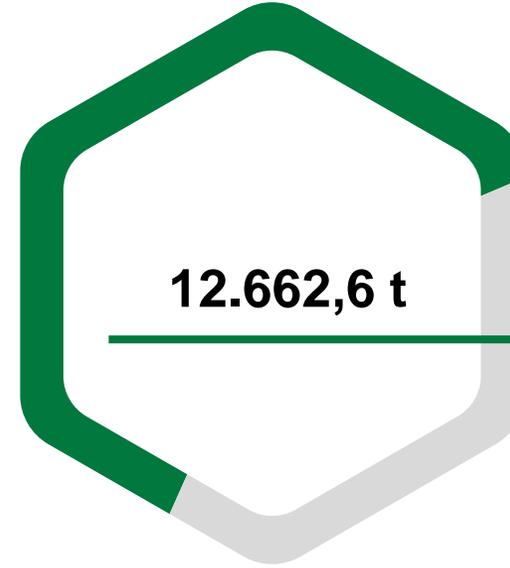
## Schritt 3: Bestimmung des Wirkungsbeitrags



Wie viel Energie und CO<sub>2</sub> sparen die durch Grüne Anleihen (re-)finanzierten energieeffizienten Wohnimmobilien gegenüber der Vergleichsbasis?

Jährliche  
Energieeinsparung

55,1  
GWh



Jährliche  
Vermeidung  
CO<sub>2</sub>-Emissionen

12.662,6 t

Entspricht ungefähr den CO<sub>2</sub>-Äquivalenten\* von

- 12.000 Kreuzfahrten
- oder
- 50 Mio. PKW-Kilometern
- oder
- 8.500 Transatlantikflügen

Der Wirkungsbeitrag zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung und Energieeinsparung wurde anhand eines datenbasierten Modells ermittelt. Dieses Modell orientiert sich, soweit sinnvoll, an branchenweit etablierten Methoden, wie beispielsweise von der **Partnership of Carbon Accounting and of Financials Initiative (PCAF)**.



Detaillierte Informationen finden Sie in unserem Wirkungsbericht (per 31.12.2024)

\* Vergleiche nur zur Veranschaulichung, basierend auf dem CO<sub>2</sub>-Rechner des Umweltbundesamts ([https://uba.co2-rechner.de/de\\_DE/](https://uba.co2-rechner.de/de_DE/))

## Verwendung der Emissionserlöse



### Umweltfreundliches Gebäude

- 🌿 Energieeinsparung
- 🌿 CO<sub>2</sub>-Emissionsvermeidung



### Immobilien-Eigentümer

- 🌿 Kauf / Bau / Renovierung energieeffiziente Wohnimmobilie
- 🌿 Nimmt Darlehen auf



### Bausparkasse Schwäbisch Hall

- 🌿 Vergibt Darlehen
- 🌿 (Re-)finanziert Darlehen über Grüne Anleihen



### Investor Grüne Anleihen

- 🌿 Investiert in Grüne Anleihen
- 🌿 Stellt Finanzmittel für energieeffiziente Immobilien bereit



### Rolf Hübner

Bereichsleiter Operatives Treasury  
+49 791 - 46 - 3325  
rolf.huebner@schwaebisch-hall.de

### Thorsten Walz

Abteilungsleiter Operatives Treasury  
+49 791 - 46 - 9882  
thorsten.walz@schwaebisch-hall.de

### Dr. Andreas Wolf

Manager Grüne Pfandbriefe  
+49 791 - 46 - 2319  
andreas.wolf@schwaebisch-hall.de

### Michael Wüst

Manager Funding/Investor Relations  
+49 791 - 46 - 2421  
michael.wuest@schwaebisch-hall.de

Dieses Dokument wurde von der **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die hierin enthaltenen Informationen richten sich weder an Privatpersonen noch an Personen, die den U.S. Securities Laws (U.S.-Wertpapier-Gesetzen) unterliegen und sollten weder in den U.S.A. noch in Rechtsordnungen, in denen eine Verteilung untersagt ist, verteilt werden.

Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Es kann eine eigenverantwortliche Prüfung der Chancen und Risiken des dargestellten Produktes unter Berücksichtigung der jeweiligen Investitionsziele nicht ersetzen. Eine eventuelle Investitionsentscheidung bezüglich jedweder Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf keinen Fall auf der Grundlage dieses Dokuments erfolgen, vielmehr nur unter Zugrundelegung eines Prospekts. Die **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** ist insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Dieses Dokument ist keine Finanzanalyse.

Die in diesem Dokument verwendeten Daten, Fakten und Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Angemessenheit, sondern sind nach bestem Wissen aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Die Informationen und Aussagen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können sich jederzeit ändern oder aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass die **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** verpflichtet ist, die hierin enthaltenen Informationen zu berichtigen, zu aktualisieren bzw. auf dem neuesten Stand zu halten oder Sie hierüber zu informieren. Dementsprechend gibt die **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** keine Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Die **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokumentes verursacht werden und / oder mit der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokument im Zusammenhang stehen.

Dieses Dokument kann die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen enthalten. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** beruhen auf Planannahmen und Schätzungen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Deshalb können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit prognostizierten abweichen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stehen im Eigentum der **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** und dürfen nicht ohne vorherige Zustimmung der **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG** gegenüber Dritten offenbart oder für sonstige Zwecke genutzt werden.