



ESG als wesentlicher Faktor in der Immobilienfinanzierung

St. Wolfgang, 12.09.2024

Agenda

1. Klimastrategie der Erste Bank

- Übersicht
- Was bedeutet das konkret für die Zukunft?
- Wie messen Banken ihre Zielerreichung?
- Strategie – Auswirkung auf Risikobeurteilung

2. Konkrete Umsetzung für Immobilienunternehmen

- Prüfung nach Berichtspflichten / Taxonomie-VO
- Prüfung nach EBA Richtlinie über Kreditvergabe
- Übersicht: aktuell erforderliche Unterlagen

3. Ausblick

1. Klimastrategie der Erste Bank



Klimastrategie - Übersicht



4 Säulen unserer Klimastrategie

1. Übergang zum Netto-Null-Portfolio

Durch unsere Kreditvergabe unterstützen wir unsere Kund:innen bei ihrer grünen Transformation

2. Nachhaltige Vermögensverwaltung

Mobilisierung von Kapital für eine kohlenstoffarme Wirtschaft

3. Übergang zum Netto-Null-Betrieb

Verbesserte Energienutzung unserer Gebäude, Reduzieren von Emissionen bei Mobilität, nachhaltige Unternehmenskultur

4. Integration von Klimarisiken in das Risikomanagement

Berücksichtigung von Klima- und Umweltaspekten

Klimastrategie – was heißt das konkret bisher?



Klimastrategie – was heißt das konkret für die Zukunft?

Unsere ESG-Strategie

Führend beim grünen Wandel

Unsere strategischen Prioritäten

- > Erreichen des Netto-Null-Status für unser Portfolio bis 2050
- > Stärkung unserer Führungsrolle im Bereich der nachhaltigen Finanzierung durch Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen und Anpassung an den Klimawandel
- > Erreichen des Netto-Null-Status im Bankbetrieb bis 2030, um einen direkten Beitrag zum grünen Wandel zu leisten

Seit 2022 berichtet die Erste Group regelmäßig und standardisiert über die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen. Wir tragen unseren Teil dazu bei, die globale Erwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen und bis spätestens 2050 einen Netto-Null-Status zu erreichen. [Hier](#) erfahren Sie mehr über die SDGs der UN.

Unser Weg zum Netto-Null-Status

- 2023 93 % Ökostrom in der Erste Core Group
- 2023 19 Ecolabel Fonds
- 2026 25 % der Unternehmensfinanzierungen werden nachhaltig sein
- 2027 15 % der Hypothekarfinanzierungen für Privatkund:innen werden nachhaltig sein
- 2030 Netto-Null-Betrieb
- 2050 Netto-Null-Portfolio

Förderung sozialer Inklusion

Unsere strategischen Prioritäten

- > Förderung der finanziellen Inklusion durch unsere Bemühungen im Social Banking, indem wir Gesellschaften einander näherbringen und den sozialen Zusammenhalt in der Zivilgesellschaft stärken
- > Unterstützung unserer Kund:innen beim Erwerb von Finanzwissen und -kompetenz, wobei der Schwerpunkt auf Finanzbildungsprojekten für Kinder und Jugendliche liegt
- > Investitionen in bezahlbaren Wohnraum
- > Förderung der Vielfalt, einschließlich der Geschlechtervielfalt, als wesentlicher Beitrag zu einer gesunden Unternehmenskultur

Wir verpflichten uns zu einer guten Unternehmensführung, zu ethischem Verhalten und zur Einhaltung von Vorschriften, die als Grundpfeiler für unsere Geschäftstätigkeit und unser strategisches Streben dienen.

Unser Weg zu sozialer Inklusion

- 2028 30 % Mitglieder des unterrepräsentierten Geschlechts in Vorstandspositionen
- 2028 33 % Mitglieder des unterrepräsentierten Geschlechts in Topmanagement Positionen
- 2030 1 Mrd. EUR Social Banking Finanzierungen
- 2030 200.000 Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten
- 2030 10.000 bezahlbare Wohneinheiten finanziert

Klimastrategie – wie messen Banken ihre Zielerreichung?

Sektor	Kennzahl	Emissions scope	Zielsetzung ²	Ausgangswert		Ziele			
				Jahr	Wert	2030	Reduktion %	2050	Reduktion %
Exklusive Sparkassensegments									
 Hypothekarkredite	kgCO ₂ e/m ²	1 & 2	1,75 °C	2022	53,3	30,5	-43%	0,8	-98%
 Gewerbeimmobilien	kgCO ₂ e/m ²	1 & 2	1,75 °C	2022	50,9	25,7	-50%	1,0	-98%
 Stromproduzenten	kgCO ₂ e/MWh	1 & 2	1,50 °C	2022	421,4	215,6	-49%	24,9	-94%
 Wärmeproduzenten	tausend tCO ₂ e	1 & 2	1,50 °C	2022	1.382,0	801,0	-42%	138,0	-90%
 Öl- und Gasförderung	tausend tCO ₂ e	1, 2 & 3	1,50 °C	2023	1.020,4	923,7	-9%	368,6	-64%
 Automobilproduzenten	gCO ₂ e/km	1, 2 & 3	1,50 °C	2023	170,0	104,0	-39%	31,0	-82%
 Eisen- und Stahlproduzenten ³	tCO ₂ e/Tonne Stahl	1 & 2	1,50 °C	2023	1,5	1,1	-24%	-	-
 Zementproduzenten ⁴	tCO ₂ e/Tonne Zement	1 & 2	1,50 °C	2023	0,6	0,5	-19%	0,0	-94%
Inklusive Sparkassensegments ⁵									
 Hypothekarkredite	kgCO ₂ e/m ²	1 & 2	1,75 °C	2022	48,7	27,1	-44%	0,7	-99%
 Gewerbeimmobilien	kgCO ₂ e/m ²	1 & 2	1,75 °C	2022	45,9	22,2	-52%	0,8	-98%
 Stromproduzenten	kgCO ₂ e/MWh	1 & 2	1,50 °C	2022	357,1	182,7	-49%	21,6	-94%

Strategie – Auswirkung auf Risikobeurteilung

Im Jahr 2023 haben wir unter Anleitung von Klimaexpert:innen der Universität Graz eine detaillierte Bewertung der physischen Risiken für die Erste Group vorgenommen. Diese Bewertung zielte darauf ab, relevante Risiken für unser Portfolio zu identifizieren und beinhaltete die Analyse der von Munich Re bereitgestellten Climate Hazards Scores.

Zu den identifizierten Hauptrisiken gehören Flussüberschwemmungen, Dürrestress, steigende Meeresspiegel, Waldbrandgefahr und Hitzestress, basierend auf einem Klimaszenario, in dem die globalen Temperaturen bis zum Jahr 2100 um 2 bis 3 °C steigen (zum Zweck des Risikomanagements).

Dieser Prozess folgt dem vom Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) projizierten und allgemein anerkannten, repräsentativen Konzentrationspfad (RCP) 4.5/ gemeinsamer sozioökonomischer Entwicklungspfad (SSP) 2.

Klimarisiko im Kreditrisiko

Physische Risiken		→ Risiken beim Übergang (Treibhausgasemissionen und Energieeffizienz)			
Stress-Szenario: Hochwasser (Kollateralschäden, Auswirkungen auf die Risikokosten)	Anteil der Darlehen mit hohem physischen Risiko (basierend auf Daten von Munich Re, Fokus auf die wichtigsten physischen Risiken)	Stressszenario: Kurzfristig ungeordneter Übergang (Auswirkungen auf die Risikokosten)	Energieeffizienz und Datenqualität (Immobilien)	Konzentration (THG)	Intensität der Treibhausgasemissionen (Anteil der Darlehen mit sehr hoher, hoher und mittlerer Intensität)
Niedrig	Niedrig	Mittel	Mittel	Mittel	Hoch

2. Konkrete Umsetzung Stand September 2024



Rechtsgrundlage 1: Berichtspflichten über Anteil an “taxonomiekonformen” Finanzierungen

1. Es muss ein „**wesentlicher Beitrag**“ zu einem der 6 Umweltziele geleistet werden
2. Die 5 **anderen Ziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt** werden („do no significant harm“-DNSH)
3. Soziale Mindestschutzmaßnahmen (**Minimum Social Safeguards**) müssen eingehalten werden

Technische Kriterien für „Wesentlichen Beiträge“ zu den ersten beiden Umweltzielen und „DNSH“ wurden für viele Wirtschaftssektoren bereits **definiert (= Taxonomie-Kriterien)**

Berichtspflicht für
börsennotierte
Unternehmen > 500
MA ab GJ24!



Prüfungsablauf in der Praxis – Taxonomie

Neubau	Einreichung zur Baubewilligung nach 1.1.2021	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar $\leq 36,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Erwerb	Einreichung zur Baubewilligung vor 2021	Energieklasse bei HWB oder f_{GEE} von mindestens A und - für HWB ($\leq 25 \text{ kWh/m}^2\text{GFAa}$) oder - für f_{GEE} ($\leq 0,85$)

Check

Y/N

Yes

No

Kein wesentlicher Beitrag zum 1. Umweltziel

- **Durchführung Detailprüfung** auf Basis
 - **Quantitative** Parameter
 - Finanzierungszweck und -volumen
 - Brutto-Grundfläche
 - Energieausweis
 - **Qualitative** Parameter
 - keine erhebliche Beeinträchtigung der übrigen Umweltziele (DNSH)
- Ergebnis: **Sustainability Index**, der in die Finanzierungsentscheidung miteinbezogen wird

Sanierung	• 30 %ige Verbesserung des Primärenergiebedarf nicht erneuerbar (Energieausweis vorher/nachher) <u>oder</u> • Einhaltung der OIB-R6:2015 (oder neuer) <u>und</u> „Erfüllt“/„Entspricht“ Anforderung für den Referenz-Heizwärmebedarf, Gesamtenergieeffizienz-Faktor und erneuerbarer Anteil
------------------	---

Check

Y/N

Yes

No

Kein wesentlicher Beitrag zum 1. Umweltziel

- **Durchführung Detailprüfung** auf Basis
 - **Quantitative** Parameter
 - Finanzierungszweck und -volumen
 - Brutto-Grundfläche
 - Energieausweis
 - **Qualitative** Parameter
 - keine erhebliche Beeinträchtigung der übrigen Umweltziele (DNSH)
- Ergebnis: **Sustainability Index**, der in die Finanzierungsentscheidung miteinbezogen wird

Rechtsgrundlage 2: EBA RL über Kreditvergabe – Berücksichtigung von ESG Risiken

Die Institute sollten ... in ihren Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko die **mit ESG-Faktoren verbundenen Risiken ... berücksichtigen**, insbesondere

- die **potenziellen Auswirkungen der Umweltfaktoren und des Klimawandels**. Die aus dem Klimawandel herrührenden Risiken für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kreditnehmer treten vorwiegend in Form physischer Risiken auf, z. B. aufgrund der physischen Folgen des Klimawandels; hierzu zählen auch ...
- Umstellungsrisiken, z. B. Risiken, die dem **Kreditnehmer aus der Umstellung auf eine CO²-emissionsarme und klimaresistente Wirtschaft** entstehen können. Darüber hinaus können weitere
- Risiken eintreten, z. B. Veränderungen der Markt- oder Verbraucherpräferenzen und rechtliche Risiken, die sich auf die **Werthaltigkeit der zugrunde liegenden Vermögenswerte** auswirken können.

Prüfungsablauf in der Praxis – EBA GL LOM / Immobilien

Gewerbliche Bauträger

Energieausweis / Zertifikat

- Einforderung bei Kund:in bei Neugeschäft und Wiederbewertungen
- Erfassung der Daten im System durch Immobilienbewerter:in

ESG-Beurteilung

Projektobligo
>20 mEUR

Y/N

Yes

No

Individuelle Objektprüfung/Unterlagen:

- **Location Object Rating**
- **ESG - Objekt-Scoring auf Basis**
 - externem Gutachten (E)
 - Kundenbeurteilung (S+G)

Zentrales Heat Map-Scoring:

- auf Basis Industriesegment

	XII. Real Estate			
Environmental				
Social				
Governance				

LOW
MEDIUM
HIGH
VERY HIGH

Gemeinnützige BV & gewerbliche Töchter

Energieausweis / Zertifikat

- Einforderung bei Kund:in bei Neugeschäft und Wiederbewertungen
- Erfassung der Daten im System durch Immobilienbewerter:in

ESG-Beurteilung

- aufgrund der strengen rechtlichen Rahmenbedingungen gemäß WGG bzw. Wohnbauförderungsgesetzen ist eine vertiefte Prüfung nicht erforderlich

Übersicht: welche Unterlagen benötigen wir aktuell?

EBA-Guideline	EU-Taxonomie-VO
Energieausweis	
ggf. Zertifikat (taxonomiekonforme Bestätigung)	
Projekte >20 mEUR¹: • E-Kriterien: Bestätigung ext. SV² (Objektbasis) • S-Kriterien: Bestätigung GF (Objektbasis) • G-Kriterien: Bestätigung GF (Unternehmensbasis) • Location Object Rating (Immo-Schätzer)	ggf. Förderzusicherung bei umfassender Sanierung
	Einreichdatum Baubewilligung
	Weitere Kriterien: • Neubau Geschoßfläche >5.000m²: Vorlage Luftdichtheitstest und Lebenszyklus-Treibhaus-Potenzial-Analyse • Nachweis keine Verletzung der weiteren Umweltziele (DNSH)

¹ Stand 5/2024 nur gewerbliche Bauträger

² Basierend auf: Einreichunterlagen, Baubescheid, BAB, Bodengutachten, GU-Vertrag inkl. Leistungsverzeichnis, etc.

3. Ausblick



Auswirkung auf Bewertung

- Berücksichtigung von **Nachhaltigkeitsrisiken gemäß Österreichischem Liegenschaftsbewertungsgesetz** ist **im Ermessen des Gutachters** in Wertminderungskurven möglich
- **European Valuation Standards (EVS)** und **RICS Professional Guidance regarding „Sustainability“** enthalten sehr detaillierte Vorgaben zur Beurteilung von Nachhaltigkeit von Gebäuden
- In Vorbereitung in Erste Group:
 - **Erwerb von Klimamodellprognosen** von einschlägigen Instituten (AWI, Munich RE)
 - **Integration der Prognosen in Bewertungsgutachten** (Beispiel: maßgebliches Klimarisiko in Österreich = Überschwemmungsrisiko – Objekte in prognostizierten Überschwemmungsgebieten resultieren in Bewertungsabschlägen, höheren Leerständen und geringeren Verkaufserlösen (im Fall von Abverkaufsprojekten))

Auswirkung auf Konditionen

- Berücksichtigung von **Nachhaltigkeitskriterien des finanzierten Objekts in Preisgestaltung:**
 - Derzeit **in keiner Bank** im Einsatz, weil Kapitalmarkt nicht bereit ist, für Grüne Emissionen (= Refinanzierungsquelle der Banken) geringere Renditen zu akzeptieren
 - ABER jedenfalls Berücksichtigung in **Liegenschaftswert** („aufgestauter Investitionsbedarf“) mit direkten Auswirkungen auf Finanzierungsparameter (LTV > Eigenmittelerfordernis)
 - ABER teilweise Berücksichtigung in sonstigen **Finanzierungsparametern** (wie Laufzeit, Eigenmittelerfordernis etc.)
 - PLUS teilweise **spezielle Produkte** mit eigenen Refinanzierungsquellen (z.B. EIB)

Auswirkungen von Basel IV ab 1.1.2025

Die Regeln für (Wieder)Bewertung und Monitoring von Immobiliensicherheiten werden durch BASEL IV ab 2025 verschärft:

- Wohnimmobilien sind **alle 3 Jahre wiederzubewerten**, wenn **Aushaftung > 3 Mio.**
- Tourliche Neubewertung: Wert darf **nicht höher sein als Durchschnittswert der letzten 6 (Wohnbau)** Jahre bzw. der Initialwert
- Durchschnittswert bzw. Initialwert **darf nur überschritten werden, wenn es eindeutig werterhöhende Verbesserungen gibt, wie z.B. Energieeffizienz-Maßnahmen** oder Verbesserungen zur Resilienz gegen physische Klimarisiken
- Außertourliche Neubewertung (= **Abwertung**): **wenn Hinweise auf einen materiellen Wertverlust vorliegen, insb. auch wegen ESG-Kriterien**

**Danke
für die Aufmerksamkeit!**