



# ESG aus Bankensicht Wohin geht die Reise?

Karin Schmidt-Mitscher

Wiener Immobilientag / 15.06.23

# ESG – 3 Buchstaben definieren unser Handeln



## Environment *Umwelt*

CO2 Emissionen  
Wasserverbrauch  
Erneuerbare Energien  
Energieeffiziente Gebäude  
Klimafreundlicher Transport  
Recycling und Reusing



## Social *Soziales*

Menschenrechte  
Gesundheit, Ausbildung und Job-Sicherheit  
Arbeitsrecht  
Produktintegrität und Sicherheit  
Gesellschaftliche Verantwortung & Engagement



## Governance *Steuerung*

Management und Eigentümerstruktur  
Diversität und Gleichberechtigung  
Steuern und Rechnungslegung  
Lobbying und Spenden  
Korruption, Bestechung und Ethik

**2001**  
Erste Asset Management launcht einen der ersten Umweltaktienfonds

**2016**  
FIIP Financial Life Park eröffnet

**2021**  
Tritt PCAF, UN Net-Zero Banking Alliance & EU Green Consumption Pledge bei

**2023**  
klimaneutraler Betrieb

**2025**  
37 % Frauen in Führungspositionen

**2030**  
Stoppt Kohle-Finanzierung

**2011**  
Erste Time Bank startet in Österreich

**2016**  
Social Banking startet CEE-weit

**2021**  
Gewährt und beteiligt sich an nachhaltigen Darlehen in Höhe von 1 Mrd. Euro

**2026**  
25 % des Unternehmensportfolios sind grüne Investitionen

**2050**  
Net-Zero Portfolio

# Ziele ERSTE GROUP

## Erste Group / EBOe Scope

---

**Netto-Null**  
bis 2050



**Netto-Null-Emissionen**  
Indem wir genauso viel Kohlenstoff aus der Atmosphäre reduzieren, wie wir durch unsere Finanzierungen hinzufügen

**25% grüne Investitionen im Portfolio**  
bis 2026



**Klare Verpflichtung**  
zur Finanzierung nachhaltiger Unternehmensprojekte

**Klimaneutraler Betrieb**  
bis 2023



**Mindestens 90%**  
elektrischer Strom aus grünen Energiequellen und zusätzliche Effizienzmaßnahmen

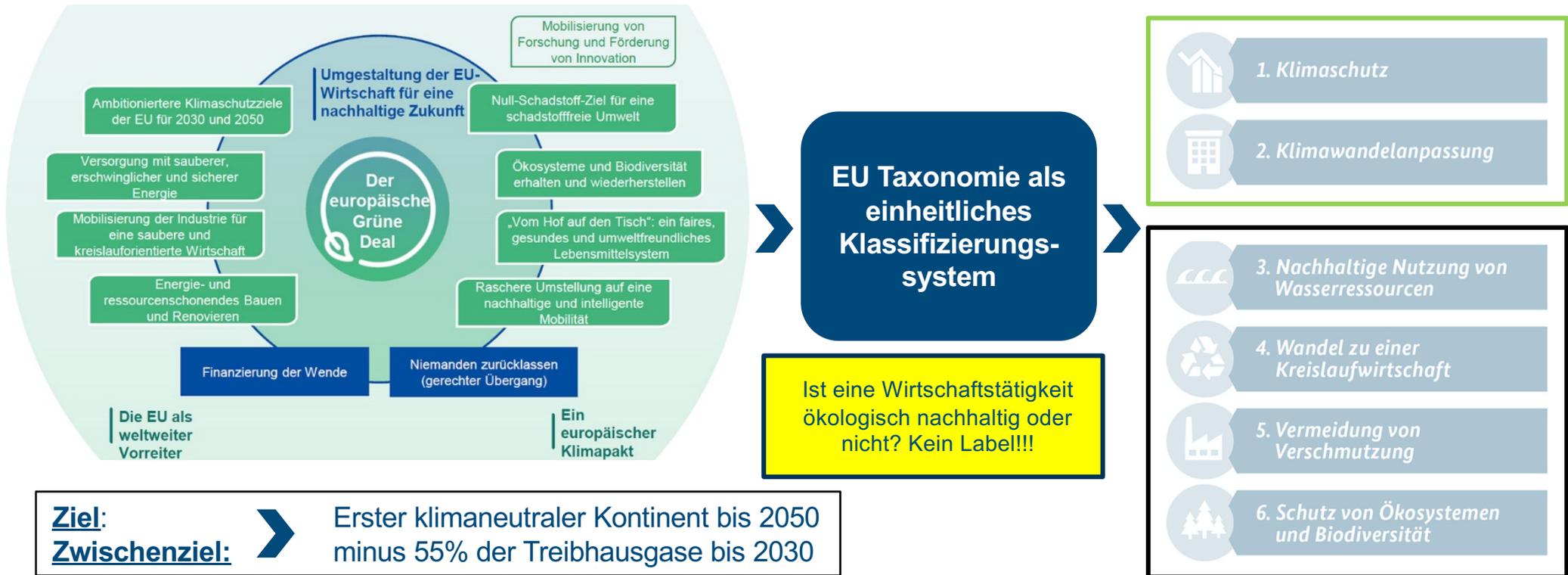


# Der Europäische Grüne Deal als Wegbereiter zu einer nachhaltigen Wirtschaft

## Nachhaltige Finanzierungen als wesentliches Element des Europäischen Grünen Deals



### „Die dritte industrielle Revolution“

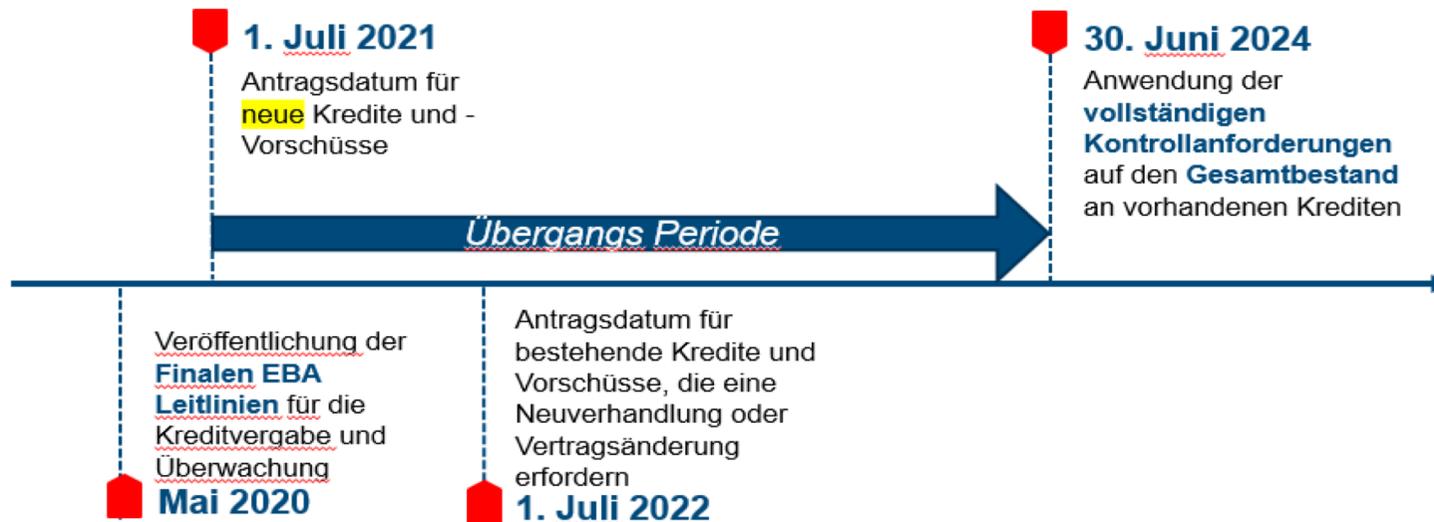


**Ziel:** Erster klimaneutraler Kontinent bis 2050  
**Zwischenziel:** minus 55% der Treibhausgase bis 2030



# Fokus der EBA Guideline Loan Origination and Monitoring

- Zielsetzung der EBA GL LOM ist es, **Risiken** bereits zum **Zeitpunkt der Vergabe** weitestgehend zu minimieren, indem **robuste** und **konsistente Vergabe-Kriterien** und **-Prozesse** geschaffen werden
- EBA GL LOM setzt den **Fokus** auf den **gesamten Lebenszyklus eines Kredits** (Kreditvergabe, Kreditwürdigkeitsprüfung, Dokumentation, Monitoring) und fordert **klare Mindestanforderungen** für die **Kreditvergabe** (zB harmonisierte **Sammlung** von Unterlagen und Informationen zur **Darstellung der Kreditwürdigkeit** wie **finanzielle Kennzahlen je Kundensegment; ESG Informationen**) und den damit einhergehenden **Prozess** im Hinblick auf das **Monitoring** der weiteren Entwicklung





# ESG-Faktoren sowohl für das “ob” und “wie” von Finanzierungen immer relevanter

**Nachhaltige Finanzierungen** bezieht sich auf die Integration von **Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten** in Finanzierungsinstrumenten, um Investitionen in nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten und Projekte zu ermöglichen und/oder den Übergang zu nachhaltigem Wirtschaften.

In der „klassischen“ **Finanzierung** liegt der Fokus auf Rendite und Risiko.

Aufgrund der von der EBA und anderen Aufsichtsbehörden definierten Richtlinien müssen Banken jedoch ihre Kunden hinsichtlich der **ESG-Risiken** für **Finanzierungsaktivitäten** evaluieren.

Industrien wie Waffenherstellung, Nuklear- und Kohleenergie werden als **kontrovers für Finanzierungszwecke** angesehen. Als Erste Group haben wir in unseren Richtlinien für verantwortungsvolles Finanzieren definiert, welche Industrien wir nicht finanzieren werden.

Nachhaltige  
Finanzierungen

Beurteilung von  
ESG-Risiken

Kontroverse  
Finanzierungsbereiche

- Kreditentscheidung werden **komplexer**
- **ESG-Auswirkungen der Finanzierung** müssen umfassend geprüft und in der Kreditentscheidung berücksichtigt werden
- Banken benötigen daher **viel mehr Informationen** für Kreditentscheidungen als bisher!

# Sidestep OeKB ESG Data hub

OeKB > ESG Data Hub

JETZT KOSTENLOS REGISTRIEREN



## Der ESG-Fragebogen

So ist er aufgebaut

Der ESG-Fragebogen ist in zwei Abschnitte unterteilt: den ESG-Unternehmensfragebogen und den ESG-sektorspezifischen Fragebogen. Beide Abschnitte unterscheiden sich jeweils für Großunternehmen und KMU. Der ESG-Unternehmensfragebogen umfasst die Bereiche Stammdaten, Business, Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) und beinhaltet 78 Fragen für Großunternehmen. Für KMU ist nur ein Teil dieser Fragen verpflichtend zu beantworten. Die restlichen Fragen stehen optional zur Verfügung. Der ESG-sektorspezifische Fragebogen beinhaltet je nach Branche weitere 23 bis 37 Fragen.

Die Fragen wurden auf Basis der wichtigsten geltenden Standards und Vorschriften wie European Green Deal, EU Taxonomy, United Nations Agenda 2030 Targets (Sustainable Development Goals - SDGs), Science Based Targets initiative (SBTi), und Global Reporting Initiative Standards erarbeitet, um eine Standardisierung und allgemeine Gültigkeit zu gewährleisten.

78 Fragen	<ul style="list-style-type: none"><li>● 1. Business</li><li>● 2. Environment</li><li>● 3. Social</li><li>● 4. Governance</li></ul>
23-37 Fragen	<ul style="list-style-type: none"><li>● 5. Sektorspezifischer Fragebogen</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 6. Zusammenfassung</li></ul>
	✓ Fragebogen abgeschlossen

Quelle: [OeKB > ESG Data Hub - Der ESG-Fragebogen \(oekb-esgdatahub.com\)](https://oekb-esgdatahub.com)



# Energieausweis

## als Dreh- und Angelpunkt im Wohnbau

Aktuelle OIB-Richtlinie 6 (2019)

### Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Logo

BEZEICHNUNG	Umsetzungsstand	Planung, Bestand, Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Baujahr	
Nutzungsprofil	Letzte Veränderung	
Straße	Katastralgemeinde	
PLZ/Ort	KG-Nr.	
Grundstücksnr.	Seehöhe	

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR** Jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,SK</sub>	f <sub>GE,SK</sub>
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB<sub>ref,SK</sub> =  PEB<sub>SK</sub> =  CO<sub>2,SK</sub> =  f<sub>GE,SK</sub> =   
 A (Beispiel) B (Beispiel) A (Beispiel) A (Beispiel)

### Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Logo

GEBÄUDEKENDDATEN		EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	###,## m <sup>2</sup>	Heiztage	### d
Bezugsfläche (BF)	###,## m <sup>2</sup>	Heizgradtage	#### Kd
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	###,## m <sup>3</sup>	Klimaregion	##### Kd
Gebäude-Höfliche (A)	###,## m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	## °C
Kompaktheit (A/V)	##,## V/m	Soll-Innentemperatur	## °C
charakteristische Länge (L)	##,## m	mittlerer U-Wert	##,## W/m <sup>2</sup> K
Teil-BGF	###,## m <sup>2</sup>	LEK-Wert	##,##
Teil-BF	###,## m <sup>2</sup>	Bauweise	#####
Teil-V <sub>B</sub>	###,## m <sup>3</sup>		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über #####	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	Ergebnisse	entspricht/ entspricht nicht
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GE,SK</sub> = ##,##		
Erneuerbarer Anteil	#####		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)		Nachweis über #####	
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = ###,## kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = ###,## kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = ###,## kWh/a	WWB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,WW,SK</sub> = ###,## kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Energieaufwandszahl Warmwasser	Q <sub>WW,SK</sub> = ##,##	Q <sub>WW,SK</sub> = ##,##	
Energieaufwandszahl Raumheizung	Q <sub>H,SK</sub> = ##,##	Q <sub>H,SK</sub> = ##,##	
Energieaufwandszahl Heizen	Q <sub>H,SK</sub> = ##,##	Q <sub>H,SK</sub> = ##,##	
Haushaltstrombedarf	Q <sub>HES,SK</sub> = ###,## kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	Q <sub>EE,SK</sub> = ###,## kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PE,SK</sub> = ###,## kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PE,nr,SK</sub> = ###,## kWh/a	PEB <sub>nr,SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PE,er,SK</sub> = ###,## kWh/a	PEB <sub>er,SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	CO <sub>2,SK</sub> = ###,## kg/a	f <sub>GE,SK</sub> = ##,##	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GE,SK</sub> = ##,##	PVEP <sub>SK</sub> = ###,## kWh/m <sup>2</sup> a	
Photovoltaik-Erport	Q <sub>PV,SK</sub> = ###,## kWh/a		

ERSTELLT  
 GWS-Zahl:  ErstellerIn:   
 Ausstellungsdatum:  Unterschrift:   
 Gültigkeitsdatum:   
 Geschäftszahl:



## Exkurs: Review der “Energy Performance of Buildings Directive”

Aktuell kaum Zugang zu Energieausweisdatenbanken

→ zB **Wien** erst nach Überarbeitung der EPBD, in **NÖ** aktuell keine Bestrebungen

Update 03/23 nach Stellungnahme des Europäischen Parlaments → Beginn „Trilogues“ Q2/23

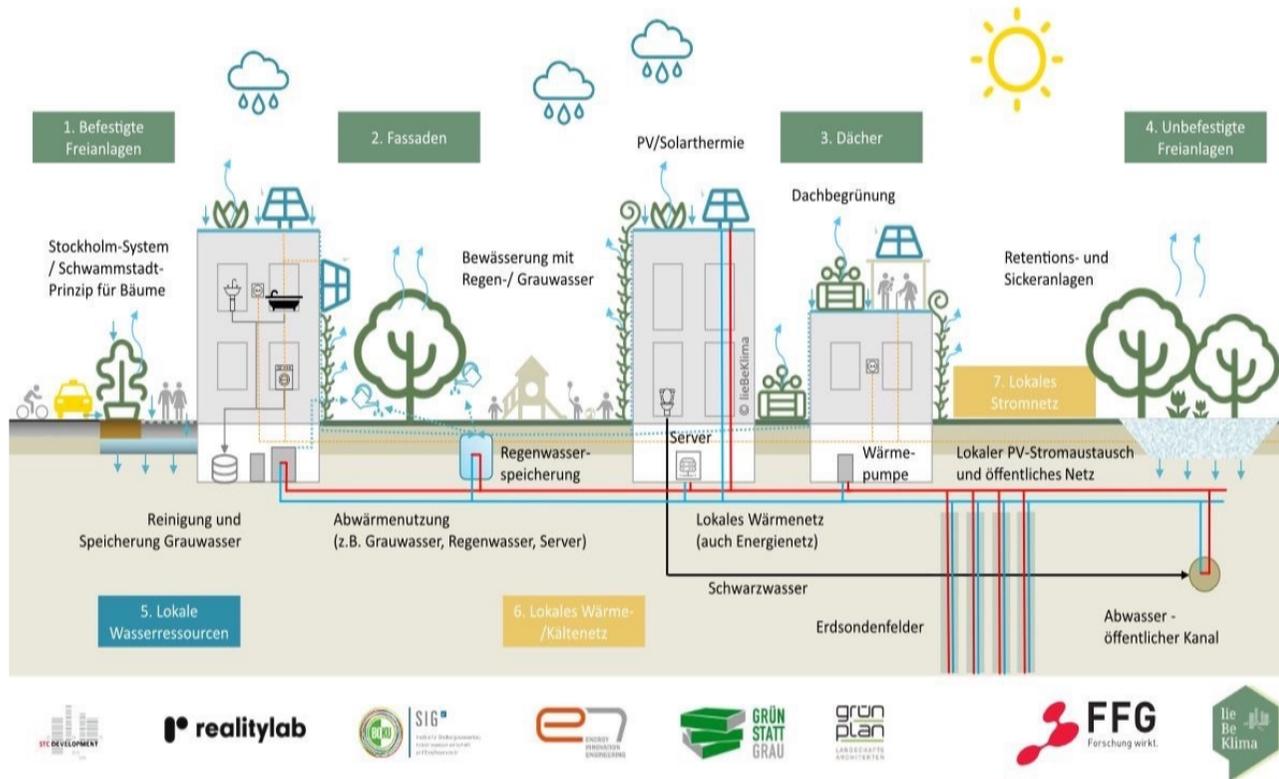
→ Datum Einigung + Inkrafttreten offen

Beinhaltet beispielsweise:

- Neue Definition von „Zero emission buildings“
- Neue Fristen für Minimumenergieanforderungen
- Harmonisierung der Energieausweise
- **Nationale Datenbanken für Energieausweise mit Zugang für Eigentümer, Mieter + Finanzinstitutionen**
- Mortgage portfolio standards für Banken



# Energieeffizienz als wertbestimmendes Element bei Gebäuden in Errichtung, Betrieb und Abbruch



Im **Neubau** (ab 2021) ist Taxonomie als neuer Industrie-Standard weitgehend akzeptiert

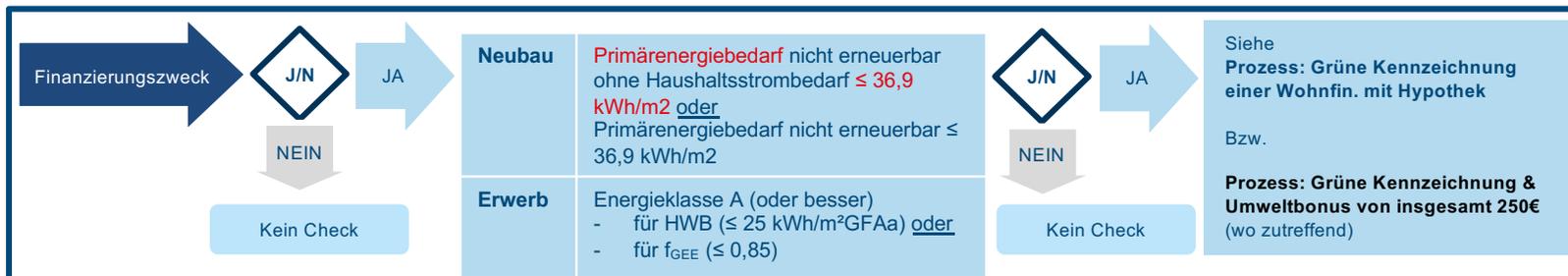
Herausforderungen hingegen im **Altbestand** (bis 2020) - Stichwort „aufgestauter Investitionsbedarf“

# Green Asset Check

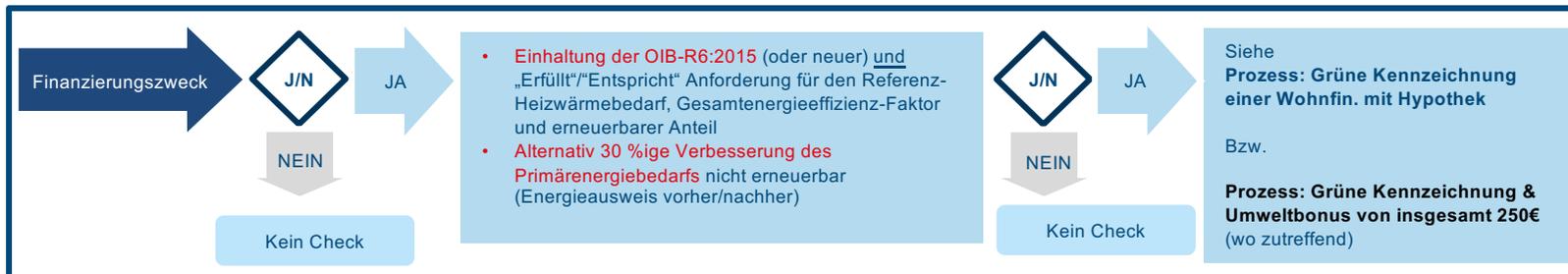
## Übersicht Kriterien und Schwellwerte



### Neubau, Erwerb



### Sanierung



# Einfluss ESG auf Bewertung?

Immobilienwerte werden künftig zu hohem Maß von ihrem energetischen Zustand abhängen!

Standardisierte Vorgangsweise?

Grüne Gebäudemerkmale?

Höhere Mieten?

Welche Zertifizierungen?

Reduzierte Instandhaltung?

Green Assets vs Green Investments?

Mehr Daten notwendig?

Geringere Bewirtschaftungskosten?

Andere Konditionen?

Einfluss auf Marktwert?

Besser vermietbar?

Risikozuschlag?

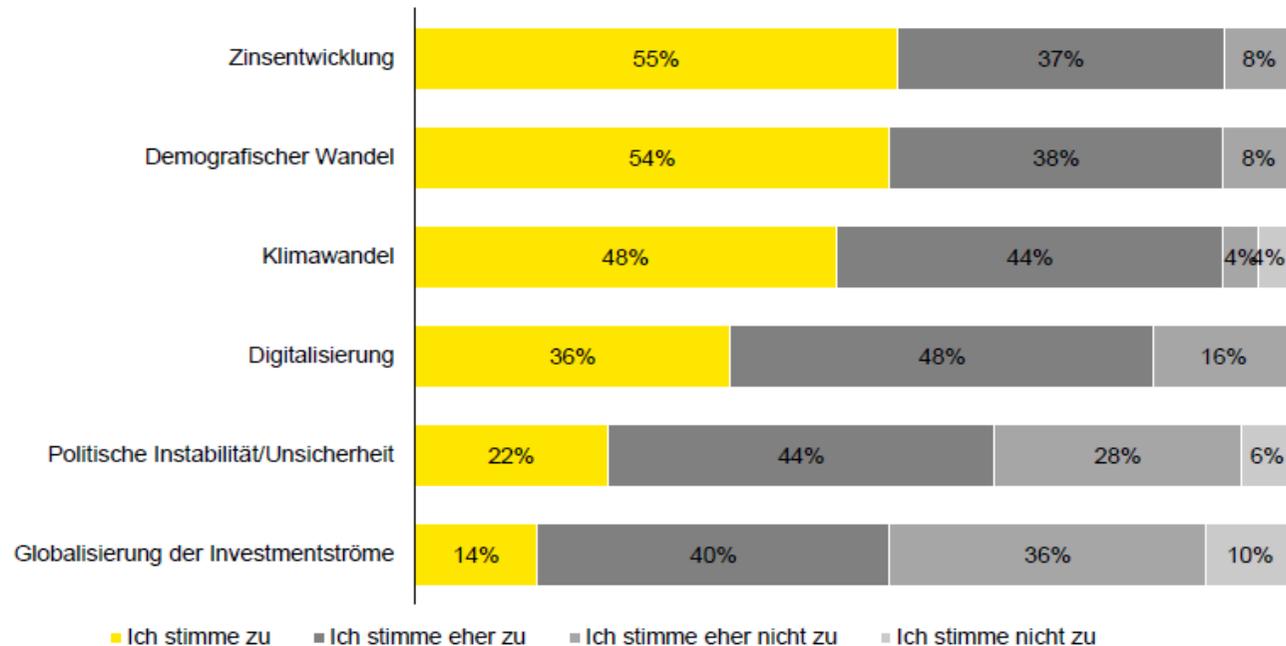
Nur Energieeffizienz?

Einfluss auf Kredithöhe?

**ESG – unsere einzige „Baustelle“?**

# Megatrends am österreichischen Immobilienmarkt (E&Y 01/23)

- Befragung 10+11/22 u.a. „Welche Megatrends werden den österr. Immobilienmarkt in den nächsten 5-10 J. am meisten beeinflussen?“
- Antworten siehe unten – „Zinsentwicklung“ ist für 92% der Befragten DER Megatrend der kommenden Jahre
- Im Vorjahr waren die Themen „Digitalisierung“ und „Klimawandel“ noch zentral



Quelle: Ernst & Young,  
Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt  
Österreich 2023, S. 26

# Seitwärtsbewegung erwartet

## Ausblick EUR Zinskurve

### Zinsausblick

- Der EZB-Rat beschloss Anfang Mai eine Anhebung der Leitzinsen um 25 bp. Der Inflationsausblick für die nächsten Jahre wurde weiterhin als zu hoch für zu lange gesehen. Auch die zugrundeliegende Inflationsdynamik sei noch immer (zu) stark. Die Auswirkungen der Zinsanhebungen auf die Finanzwirtschaft seien klar zu erkennen, auf die Realwirtschaft jedoch noch nicht abschätzbar. Anzeichen für einen nachhaltigen Rückgang der Kerninflation könnten noch auf sich warten lassen, weshalb wir noch zwei Zinsanhebungen um je 25 bp erwarten.
- Während der letzten Wochen folgten deutsche Staatsanleihen weitgehend den Vorgaben aus den USA. Dies führte zu steigenden Renditen, bevor wieder ein leichter Rückgang einsetzte. Längerfristig betrachtet, blieben deutsche Bundesanleihen damit in einer Seitwärtsentwicklung und daran sollte sich aus unserer Sicht nichts ändern. Fortschritte bei der Reduktion der Inflation sollten sich zeigen, aber die Datenlage sollte gemischt bleiben.

Quelle: Erste Group Research

### Zinsprognose

Zinssätze	aktuell	Sep.23	Dez.23	Mär.24	Jun.24
<b>EZB Hauptref.</b>	3,75	4,25	4,25	4,25	4,00
<b>EZB Einlagenfazilität</b>	3,25	3,75	3,75	3,75	3,50
<b>3M Euribor</b>	3,47	3,72	3,74	3,77	3,54
<b>Deutschland Staat 10J</b>	2,38	2,20	2,20	2,20	2,30
<b>Swap 10J</b>	2,98	2,70	2,70	2,70	2,80

Quelle: Marktdatenanbieter, Erste Group Research

### Erste Group Research Homepage



# Wohnbau - KIM-VO – was ist passiert?

## 01.08.22: FMA erlässt Verordnung für nachhaltige Vergabestandards

Zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien wurde die „*Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)*“ erlassen. Damit wurden die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FSMG) umgesetzt.

Sie ist auf **neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen** anzuwenden und sieht u.a. folgendes vor:

- Maximale Beleihungsquote von 90% mit Ausnahmekontingent von 20%
- Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent 10%) und
- Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%)
- Zwischenfinanzierungen praktisch nicht möglich

## Was war die Folge?

- Einbruch bei der Vergabe von Immo-Krediten bei österreichischen Banken um bis zu 70%
- Direkte Auswirkungen auf Bauträgerprojekte

# KIM-VO – Licht am Horizont?

## Seit Inkrafttreten KIM-VO grundlegende Änderung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

- Kreditzinsen deutlich gestiegen
- Immobilienpreise gesunken (auch lt. OeNB / Immobilien aktuell aus 02/23)

## 02/23 FMSG veröffentlicht Vorschläge für Anpassung und Lockerung → Inkrafttreten 01.04.23

- U.a. Zwischenfinanzierungen ausgenommen, aber Haircut 20% + max. für 2 Jahre
- Ausnahme für Vorfinanzierungen von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen durch Gebietskörperschaften, ebenfalls auf 2 J.

## Hingegen fordern Banken weiterhin eine grundsätzliche Evaluierung der KIM-VO unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation

- Gänzliche Ausnahme bei Zwischenfinanzierungen
- Einfache Bemessungsgrundlage für Ausnahmekontingent
- Erleichterung für Jungfamilien

→ QUO VADIS?

# Was wird künftig noch finanziert?

# Banken als Ermöglicher für den Wandel



**Umstellung des Bestandes** von knapp 4 Mio Wohneinheiten in Österreich binnen 27 Jahren ist eine Herkulesaufgabe!

Finanzinstitute haben dabei die Rolle, möglichst **langfristige kalkulierbare Finanzierungslösungen** als 3. Säule neben Eigenmitteln und Förderungen bereitzustellen

Europäische Töpfe (wie zB EIB), aber auch Leasing als Möglichkeiten



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**