

# Wenn die Wohnkredite grüner werden

Nachhaltige Investmentfonds, grüne Sparbücher oder umweltfreundliche Konten zeigen eines. Banken setzen immer mehr auf nachhaltige Produkte und auch in der Kreditvergabe nehmen ESG-Kriterien immer mehr Einzug. Bei Unternehmenskrediten und Kreditansuchen um Immobilienfinanzierungen spielt die Klimafreundlichkeit der betreffenden Unternehmen bzw. Projekte sowie betreffender Gebäude eine zunehmend größere Rolle. Der Schwerpunkt der Finanzierungsangebote verlagert sich immer mehr auf energetische Sanierung, den Kauf und einer anschließenden Sanierung sowie ökologisch einwandfreie Liegenschaften. Ein niedrigerer Energieverbrauch, umweltfreundlichere Materialien, Verwendung von Wärmepumpen und Solaranlagen – all das gewinnt bei Immobilienfinanzierungen immer mehr an Bedeutung.

von Michael Kordovsky

Drei Viertel aller Gebäude in der EU gelten noch immer als energieineffizient. In 42 Prozent der Wohngebäude dient Erdgas als Energiequelle für die Raumheizung, während Öl mit 14 Prozent der zweitwichtigste fossile Brennstoff für Heizzwecke ist. Der Kohleanteil liegt noch immer bei drei Prozent. Somit entfallen auf Gebäude in der EU 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und 36 Prozent der energiebedingten Treibhausgasemissionen. Entsprechende Sanierungspflichten kommen in den kommenden Jahrzehnten auf Immobilienbesitzer zu. Konkret geht es um eine mittlerweile verschärfte Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, nämlich die EU-Gebäuderichtlinie „EPBD“ (Energy performance of buildings directive), die am 14. März 2023 vom EU-Parlament angenommen wurde, und nun für die so genannten Trilog-Verhandlungen zwischen dem Rat, dem Europäischen Parlament und der Europäischen Kommission freigegeben wurde, bevor sie beschlossen werden und in Kraft treten kann.

Interessant in diesem Zusammenhang ist die am 14. Oktober 2020 von

der EU-Kommission veröffentlichte Strategie für eine Renovierungswelle: Diese enthält einen Maßnahmenplan mit konkreten rechtlichen, finanziellen und unterstützenden Maßnahmen mit dem Ziel, die jährliche Quote der energetischen Renovierungen von Gebäuden bis 2030 mindestens zu verdoppeln und umfassende Renovierungen in mehr als 35 Millionen Gebäuden und Schaffung von bis zu 160.000 Arbeitsplätzen in der Baubranche zu fördern (Quelle: Europäisches Parlament, 14. März 2023, Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung)). Selbst wenn die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Gebäude nur bei 100.000 Euro liegen, würde das gesamte Investitionskosten von 3,5 Billionen Euro bzw. 22 Prozent des BIP der EU27 bedeuten.

## Konkrete Maßnahmen bzw. Vorgaben der Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie „EPBD“

Bis 2050 soll der gesamte Gebäudebestand der EU „Nullemissionsstandard“

erreicht haben als Beitrag des Gebäudesektors zum übergeordneten Ziel der EU, in allen Bereichen bis 2050 klimaneutral zu werden. Bereits ab 2028 sollten Neubauten emissionsfrei sein. Und bei bestehenden Wohngebäuden gibt es strengere Bestimmungen als ursprünglich vorgesehen. Der Hintergrund ist dabei eine neue Einstufung nach Energieeffizienzklassen A bis G, bei der bis Ende 2025 absolute Kriterien wie Heizwärmebedarf HWB in kWh/m<sup>2</sup> auf eine relative Klassifizierung umgestellt werden müssen. Dann entspricht Klasse G den 15 Prozent der Gebäude mit schlechtesten Energie-Werten im Gebäudebestand eines Mitgliedsstaates, Klasse F den zweit-schlechtesten 15 Prozent etc. Nur die Klasse A ist absolut als „Nullemissionsgebäude“ definiert. Bestehende Wohngebäude sollten in den einzelnen EU-Mitgliedsstaaten ab 1. Januar 2030 mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse E erreichen und ab dem 1. Januar 2033 die Gesamtenergieeffizienzklasse D. Hingegen Nichtwohngebäude und öffentliche Gebäude müssen diese Stufen bereits Anfang der Jahre 2027 bzw. 2030 erreicht haben.

## Die Folgen dieser Entwicklung

In den Jahren 2026 bis 2032 ist von einem Sanierungsboom auszugehen. Vor allem Sanitär- und Heizungsinstallateure und kleinere Baufirmen könnten auf Jahre ausgebucht sein. Im Zuge einer enormen Nachfrage nach Bau- und Installationsdienstleistungen, neuen Dämmstoffen, Türen und Fenstern etc. könnte es zu Materialknappheit und Terminengpässen kommen. Lange Wartezeiten und explodierende Preise bei Materialien und Handwerks-tarifen wären die Folgen. Zwar stellen EU, Mitgliedsstaaten, Bundesländer und Gemeinden großzügige Förderungen bereit, doch ob noch wie heute bis zu über 40 Prozent einer thermischen Sanierung aus staatlichen Fördermitteln finanziert werden können, bleibt abzuwarten.

Auch ist bei der Kaufpreisfinanzierung energieeffizienter Gebäude eine stärkere Zurückhaltung der Banken zu erwarten, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Sanierungsaufgaben. Dies kann dazu führen, dass Banken wegen der herannahenden Sanierungskostenlawine entsprechende zusätzliche Eigenmittelnachweise und/oder Sicherheiten verlangen oder einen Kredit zur Finanzierung des Kaufes eines energieeffizienten Gebäudes an die Auflage einer sofortigen thermischen Sanierung knüpfen.

Gleichzeitig wird die Preiskluft zwischen Neubauten und energieineffizienten Gebäuden im Alter von über 20 Jahren zunehmend größer. Immer mehr preisen nämlich die Immobilienmärkte bei energieineffizienten Gebäuden zukünftige Sanierungskosten ein. Ein aktuelles Beispiel über einen aber noch relativ kurzen Zeitraum liefert der von der OeNB veröffentlichte Wohnimmobilienpreisindex: Quer durch Österreich außerhalb Wiens stiegen vom dritten Quartal 2022 bis zum ersten Quartal 2023 die Preise für neue Wohnungen um ein weiteres Prozent, während sich jene gebrauchter Wohnungen um 2,5 Prozent rückläufig entwickelten. In Wien erreich-

ten die Preise gebrauchter Wohnungen bereits im zweiten Quartal 2022 ihren Höhepunkt, ehe sie bis zum ersten Quartal 2023 durchschnittlich im Preis 4,2 Prozent nachgaben.

## Kritische EU-Richtlinien und Zwei-Klassen-Immobilien auch am Kreditmarkt

In zunehmendem Maße rücken ESG-Kriterien in den Fokus, besonders das Kernthema Klimawandel, wenn es um die Entwicklung neuer EU-Richtlinien, auch in Bezug auf Kreditvergabe, geht. Dieser Trend zeichnet sich auch bereits am heimischen Kreditmarkt ab. Mag. Harald Draxl, Geschäftsführer des Kreditvermittlungsunternehmens Infina, hat durch den Zugang zu den Angeboten von etwa 130 Kreditinstituten einen guten Überblick über den Markt und ist daher über die neuesten Trends entsprechend informiert. Er formuliert es wie folgt: „Ja, es gibt Banken, die sich diesem Thema angenommen haben, indem sie Objekte mit dem Energiestandard A in ihren Kreditkonditionen günstiger bepreisen.“ Objekte mit einem Energiestandard schlechter als A könnten tendenziell niedriger bewertet werden. Eine solche Bewertung hat möglicherweise ungünstigere

Belehnwerte zur Folge. "Unter bestimmten Umständen könnte es dann notwendig werden, die Eigenmittel zu erhöhen. In Zukunft könnte dies in konkreten Einzelfällen sogar zu einer Ablehnung des Kredits führen und sich negativ auf die Kreditkonditionen auswirken."

## Es ist regulatorisch bereits einiges in Bewegung

Beispiele von für das Immobilien-Kreditgeschäft relevanter Regularien resultierend aus dem EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums sind u.a.:

## Taxonomie: Ökologische Kredite und Ökoinvestments punkten

Die EU-Taxonomie ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie enthält die Definition von EU-weiten, einheitlichen Kriterien für die Beurteilung der ökologischen Nachhaltigkeit von wirtschaftlichen Aktivitäten. Eine Aktivität gilt als EU-Taxonomiekonform, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zu einem der sechs EU-Umweltziele leistet, die Beeinträchtigung anderer Umweltziele vermeidet, soziale Mindeststandards einhält und technische Bewer-



tungskriterien erfüllt. Zwar verweist die Taxonomie-Verordnung auf sechs ESG-Ziele, doch bisher wurde aber erst ein Rechtsakt, welcher die beiden ersten Ziele Klimaschutz und Klimawandelanpassung regelt, und ein Rechtsakt zu den beiden Übergangstätigkeiten Nuklearenergie und Gas beschlossen. Ein weiterer delegierter Rechtsakt zu den Zielen drei bis sechs sollte bald folgen. Bei diesen Zielen geht es um nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen, Übergang zur Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung, Schutz von Ökosystemen und Biodiversität.

Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung verlangt von großen kapitalmarktorientierten Firmen in der EU die Offenlegung von quantitativen Informationen zur Bestimmung der Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit. Mit Wirkung vom 5. Januar 2023 ist auch die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD), die Richtlinie (EU) 2022/2464 zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in Kraft getreten. Die CSRD ändert mehrere weitere Richtlinien wie z.B. die Transparenzrichtlinie (Richtlinie 2004/109) und ist von den EU-Mitgliedsstaaten bis spätestens Juli 2024 in nationales Recht umzusetzen.

Die Taxonomie-Berichterstattung sieht für alle Unternehmen, die unter die CSRD/Nicht-finanzielle Berichterstattung fallen, also für Nicht-Finanzunternehmen wie Industrie- und Handelsbetriebe folgende Berichtspflichten vor: Anteil nachhaltig erwirtschafteter Umsatzerlöse und den Anteil der mit der Taxonomie verbundenen Investitions- und Betriebsausgaben. Hingegen Finanzunternehmen müssen vor allem Daten zur Green Asset Ratio (GAR) vorlegen, dem Verhältnis der Risikopositionen in Taxonomie-konformen Tätigkeiten zu den gesamten Vermögenswerten dieser Kreditinstitute (inklusive Kredit und Anlagegeschäft). In Bezug auf das Hypothekarkreditgeschäft bedeutet dies die Veröffentlichung einer GAR für Wohnimmobilienkredite, einschließlich Gebäudesanierungskredite für den Klimaschutz.

Folgen: Energetische Sanierungskredite könnten sogar auch bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen günstiger werden, da Banken diese „Ökokredite“ immer mehr promoten. Hingegen der klassische Kredit für den Immobilienkauf wird von der Nachhaltigkeit der zum Erwerb vorgesehenen Immobilie abhängen.

## Offenlegungsverordnung und drei Gruppen von Finanzprodukten

Diese enthält nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungs- und Transparenzpflichten für alle Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater. Das soll Anlegern EU-weit den Vergleich von Finanzprodukten in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Umwelt erleichtern. Deshalb müssen Anbieter von Finanzprodukten und Berater Informationen zur Integration von Nachhaltigkeitsrisiken und Informationen über ihre nachhaltigen Finanzprodukte veröffentlichen. Finanzprodukte werden im Zuge der Offenlegungsverordnung in drei Kategorien unterteilt, nämlich Dunkelgrüne Finanzprodukte nach Artikel 9, wie Fonds, die explizite Nachhaltigkeitsziele verfolgen; hellgrüne Finanzprodukte nach Artikel 8, wie Fonds, die ökologische und/oder soziale Aspekte bei der Auswahl ihrer Anlageinstrumente berücksichtigen und Sonstige Finanzprodukte nach Artikel 6, wie „normale“ Fonds, die keinen oder keinen offiziellen Wert auf Umwelt- oder Ethikaspekte legen. Tendenziell fließen dadurch mehr Gelder in ethische Anlagen.

Mögliche Folgen für den Immobilienkreditmarkt: Ein zukünftiger Trend könnten grüne Pfandbriefe werden, also Hypothekendarlehen, die mit grünen Immobilienfinanzierungen besichert sind. Die „Energy Efficient Mortgage Initiative“ des Europäischen Hypothekenverbandes (ECBC) hat die Etablierung grüner Immobilienfinanzierungen in Europa bei gleichzeitig verbesserter Datenlage zum Ziel. Vor allem die Ausfallwahrscheinlichkeiten im Vergleich zu herkömmlichen Finanzierungen sind von Interesse. Greenbonds und auch grüne Pfandbriefe werden unabhängig von der Rendite immer mehr unter Ethikaspekten gekauft. Infolge niedrigerer Refinanzierungskosten am Pfandbriefmarkt sind für Banken grüne Immobilienkredite immer mehr ein Thema.

## EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken vom 27. November 2020

Dieser Leitfaden enthält Vorgaben der EZB zum Umgang mit klima- und umweltbezogenen Risiken. Zudem wird die Offenlegung gemäß den (damals) geltenden aufsichtsrechtlichen

Rahmenbedingungen in der Guideline dargestellt.

Im Prinzip läuft es darauf hinaus, dass die Kreditzinsen umso niedriger sein werden, je ökologischer oder sozialer die finanzierten Immobilienanschaffungen sind. Denn: „Institute sollten Klima- und Umweltrisiken als Treiber bestehender Risikokategorien in ihr bestehendes Rahmenwerk für das Risikomanagement integrieren, um sie über einen hinreichend langen Zeitraum zu steuern, zu überwachen und abzumildern, und ihre Regelungen regelmäßig überprüfen. Institute sollten diese Risiken im Rahmen ihres Gesamtprozesses zur Sicherstellung einer angemessenen Kapitalausstattung bestimmen und quantifizieren.“, so der O-Ton der EZB.

Hier noch ein weiterer charakteristischer Punkt: „Bei der Steuerung ihrer Kreditrisiken sollten Institute Klima- und Umweltrisiken bei allen relevanten Stufen des Kreditgewährungsprozesses einbeziehen und die Risiken in ihren Portfolios überwachen“.

Mittlerweile gibt es bereits Klimastresstests für Banken. Zukünftig könnten Klima- und Umweltrisiken auch mehr Kapitalreserven erfordern.

## Das ist zu erwarten

Je höher die Klima- und Umweltrisiken einer kreditfinanzierten Immobilie, desto höher werden zukünftig die Kreditzinsen – eine Entwicklung, die bereits begonnen hat.

Ein Blick etwas weiter in die Zukunft: Die Immobilienkreditvergabe hängt von den ESG-Scores der finanzierten Immobilien ab. Je umweltschädlicher das Projekt ist, desto wahrscheinlicher werden Ablehnungen der Finanzierung oder es gibt sehr hohe ESG-Risikoaufschläge auf den Kredit. Im zweiten Fall verlangt die Bank wesentlich mehr Zinsen dafür, da sie Finanzierungen klimafeindlicher Projekte mit wesentlich mehr Eigenmittel unterlegen muss – so die Prognose des Autors (Kordovsky). Vor allem im Zusammenhang mit der EPBD und den anfallenden zukünftigen Sanierungsaufwendungen kann sich so, eine Entwicklung beschleunigen.

Auf der anderen Seite ergeben sich hervorragende Chancen durch geförderte und mit grünen Krediten günstig finanzierte energetische Sanierungen von Gebäuden. Diese Investitionen amortisieren sich teils schon binnen weniger als zehn Jahre.