



2.0

ESG 2.0 im Bankenbereich heißt: adjustiert – nicht abgesagt.

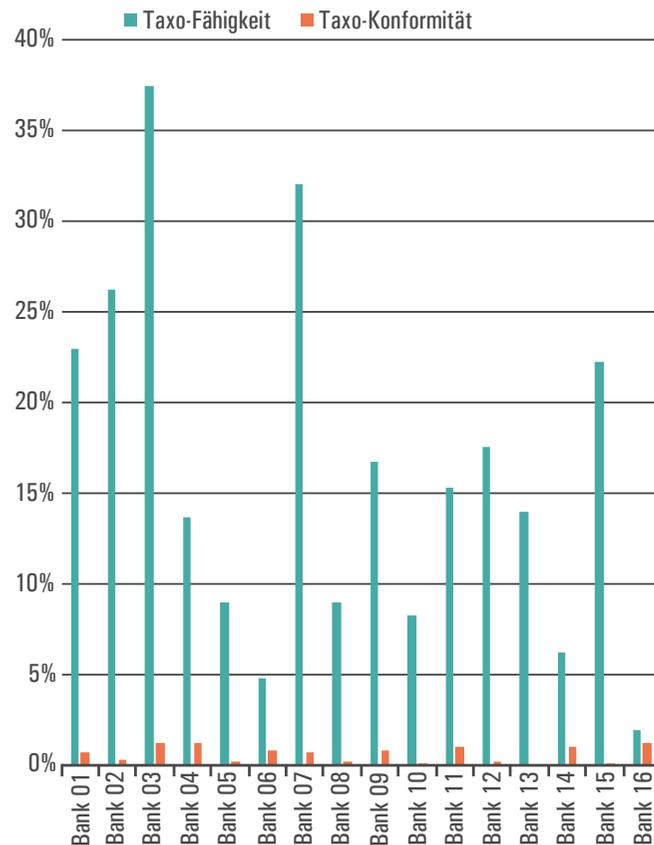
STATUS QUO der österreichischen Bankwirtschaft 2025:

-80%*

weniger Reports von Unternehmen durch Deregulierung bzw. durch die EU-Omnibus-Initiative erwartet; das heisst 80% weniger Daten für Banken.

GREEN ASSETS

EU-Taxonomie-Kennzahlen wie die Green Asset Ratio sind aktuell für die 16 österreichischen berichtspflichtigen Banken sehr gering und werden momentan eingeschränkt oder gar nicht für die grüne Kapitalsteuerung eingesetzt.



100 % E1
48 % E4

100% der beobachteten CSRD-Banken berichten „Klimawandel“ (E1) als wesentliches Thema. Dahinter folgt „Biodiversität“ (E4) als zweitwichtigstes Umwelt-Thema, vor allem für Banken mit hohem Immobilienanteil.

11.01.2026

Go-Live der Bankregulierung der European Banking Association (EBA): Leitlinie zum ESG Risk Management; diese gilt für (fast) alle Banken in Europa verbindlich ab Anfang 2026!

Dekarbonisierung

Es gilt nun, einen verpflichtenden Dekarbonisierungsplan anfertigen und aufweisen zu können. Im Immobiliensektor sind geeignete Pfade (z.B. CRREM) zugrunde zu legen.

CRR-Offenlegung EPC und CO₂

Neben der EBA Leitlinie greifen in Zukunft auch die CRR-Offenlegungstabellen, die an den Regulator gemeldet werden müssen. Dazu zählen neben den Energieausweisen und Energie-Labels auch CO₂-Werte über den gesamten Gebäudelebenszyklus (inkl. grauen Emissionen) und physische Risiken bei durch Immobilien besicherten Portfolios.

CO₂ Datenqualität

4 bis 4,5 / 5

Getrennt nach den Assetklassen „Wohnimmobilien“ vs. „Gewerbliche Immobilien“ liegt die aktuelle durchschnittliche PCAF-Datenqualität zwischen 4 und 4,5 von 5. Dabei stellt 1 die beste Datenqualität und 5 die schlechteste dar.

* Quelle: Banking for a Better Future Studienreihe bei Banken: ESG-Integration Banken - KPMG Austria <https://kpmg.com/at/de/home/insights/2024/02/banking-for-a-better-future.html>

Schematischer ESG-Kreditprozess im Auszug

nach Grabmair, C. (2024), Kreditprozessmanagement

01 Geschäftsanbahnung und Auswahl

Selektionskriterium / Auswahl Bankpartner anhand eigener ESG-Anforderungen an Finanzierer

03 Vorprüfung / Plausibilitätscheck

ESG-Risikoeinstufung (Segment, Lage, Branche), (Aus-)Selektion von nicht (ESG-)konformem Neugeschäft und Eignungsprüfung Green Loans

05 Vorprüfung Risikomanagement

Überprüfung ESG-spezifischer Kreditvergeberichtlinien; Compliance mit Portfolio- und Limit-Strategie; Plausibilisierung risikorelevanter ESG-Daten

07 Genehmigungsinstanz

Entscheidungsunterstützend und Erhöhung der Genehmigungswahrscheinlichkeit durch z.B. Net-Zero-Zielen, etc.



02 Dokumentation / Präsentation / Bankgespräch

Formalanforderungen an Projektunterlagen zur Kreditantragseinreichung und -prüfung sowie unterstützendes ESG-Argumentarium

04 Detailprüfung / Kreditantrag

Obligatorische Informationen internes ESG-Rating bzw. Scoring / Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und ESG-Sicherheitenbewertung

06 Detailprüfung / Risikostellungnahme

Bewertung des Schweregrads von ESG-Risikofaktoren auf Finanzierung und Kapitaldienstfähigkeit und Einbau risikomindernder Mittel/ Instrumente

08 Erstellung Kreditunterlagen / Auszahlung

Laufende Informations- und Berichtspflichten; Covenants-Monitoring (z.B. Sustainability Linked Loans)

2.0

ESG 2.0 im Immobilienbereich heißt: Nachhaltiges Bauen zahlt sich (umso mehr) aus!

Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:
IG LEBENSZYKLUS BAU
Wipplingerstr. 10/Top 9, Stoß im Himmel
1010 Wien
office@ig-lebenszyklus.at, www.ig-lebenszyklus.at

Über die Arbeitsgruppe

Im Rahmen mehrerer Arbeitstreffen wurden 2025 die Anforderungen der Banken - insbesondere im Hinblick auf die EBA-Vorgaben - auf Basis einer KPMG-Studie erörtert. Im Mittelpunkt stand die Analyse der Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, vor allem in Bezug auf Kreditprozesse und Datenanforderungen. Um einen offenen und praxisnahen Austausch zu gewährleisten, wurden auch Vertreter von Banken eingebunden.

Arbeitsgruppenmitglieder

Thomas Gaber, KPMG (AG-Leiter)
Stefan Rufner, KPMG (Co-Leiter AG)

Matej Banozic, AIT Austrian Institute of Technology
Hans-Peter Baumgartner, Hypo NOE
Christina Böckl, Renowave
Christian Grabmair, Zirngast Group
Kristina Huda, Oterea
Lukas Röder, SCALE Umweltberatung
Inge Schrattecker, ÖGUT
Katharina Sigl, Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie
Karl Zimota, TÜV Süd

Stand: Oktober 2025

Alle Rechte am Werk liegen bei der IG LEBENSZYKLUS BAU

Haftungshinweis

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Vereins und der Autor:innen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

