1. LBI Forum 2023

ESG in der Immobilienwirtschaft

München, 23.05.2023

BAYERN LB SUSTAINABLE FINANCE

Finanzgruppe

BayernLB

Wir finanzieren Fortschritt.

Chancen und Herausforderungen der Finanzbranche in der nachhaltigen Immobilientransformation

seit über 30 Jahren in der BayernLB
Bereich Immobilien

Strategie, Vertriebssteuerung, Controlling

Zukunftsthemen ESG, Digitalisierung

Christian Zechmeister

Abteilungsleiter
Immobilien Business Management
BayernLB

BayernLB

Agenda

Chancen und Herausforderungen der Finanzbranche in der nachhaltigen Immobilientransformation:

- ✓ Nachhaltigkeit in der BayernLB
- ✓ ESG in der Immobilienwirtschaft
- ✓ Herausforderungen im Finanzwesen
- ✓ Chancen in der Immobilienfinanzierung

BayernLB

Verantwortung übernehmen - Beitrag leisten

BayernLB

BayernLB hat eine über 25-jährige Nachhaltigkeits-geschichte – das verpflichtet und motiviert!

1995 – Unterzeichnung UNEP-Finance Inititative („Umweltschutz Banken“)

1997 – Mitgliedschaft und Mitarbeit im Verein Umweltmanagement Banken, Sparkassen und Versicherungen

1998 – Teilnahme Umweltpakt Bayern

1999 – EMAS-Validierung und erste Umwelterklärung

2000 – Erstes Nachhaltigkeitsrating: BayernLB wird Branchenleader

2004 – Verpflichtung Einhaltung der Weltbankstandards

2007 – BayernLB veröffentlicht ersten Nachhaltigkeitsbericht

2008 – BayernLB arbeitet an ihrem Hauptsitz in München als eine der ersten Banken klimaneutral

2011 – Unterzeichnung UN Principles for Responsible Investment (PRI)

2012 – Konzerninitiative „Bank der Energiewende“

2015 – BayernLB arbeitet an allen Standorten in Deutschland klimaneutral

2016 – Green Bond der DKB – erste dt. priv. Geschäftsbank, die Green Bond begibt

2017 – Social Bond der BayernLabo – erster Social Bond einer Förderbank

2018 – Partnerschaft mit Climate Bonds Initiative: Förderung der Entwicklung des Marktes für Green Bonds

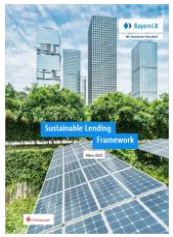
2018 – Initiative #geldverbesserer

2020 – Klare strategische Ausrichtung der BayernLB auf Nachhaltigkeit

2021 – Erfolgreicher Launch des BayernLB Green Commercial Paper Programms als einer der ersten Emittenten in DT und der EU

2021 – Erste nachhaltige Benchmark-Anleihe der BayernLB mit großem Erfolg am Kapitalmarkt platziert.

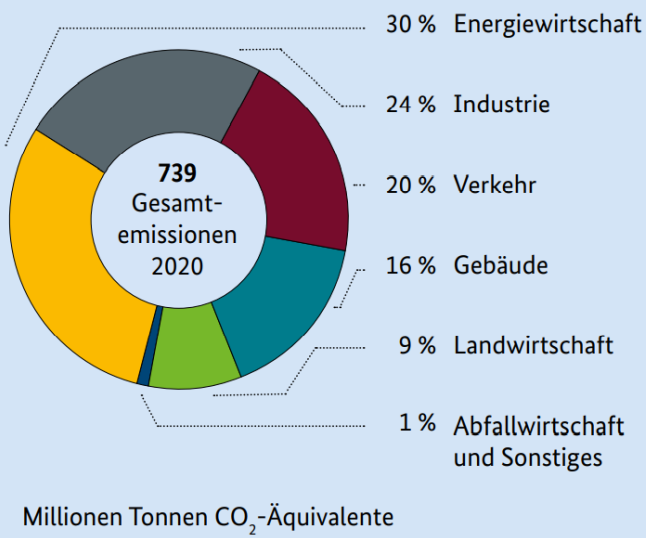
2021 – Beitritt zur Partnership for Carbon Accounting Financials, UN Global Compact und Principles for Responsible Banking



2022 – BayernLB veröffentlicht als eine der ersten Banken ein **Sustainable Lending Framework**

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Abbildung 12: **Treibhausgasemissionen in Deutschland nach Sektoren (2020)**



Quelle: UBA (2021a)

„Der **Gebäudebereich** hatte im Jahr 2020 einen Anteil von **16 Prozent** an den Gesamtemissionen in Deutschland. Berücksichtigt man neben den direkten Emissionen des Gebäudebereichs auch diese **indirekten Emissionen,** die in der Energiewirtschaft anfallen, ist der Anteil des Gebäude-bereichs an den Emissionen etwa doppelt so hoch und macht fast **ein Drittel der Gesamtemissionen** in Deutschland aus."

Quelle: Deloitte 2023

- ✓ Immobilienwirtschaft für fast ein Drittel aller CO2-Emissionen in Deutschland verantwortlich
- ✓ Zur CO2 Reduzierung muss die Immobilienbranche einen entscheidenden Beitrag leisten
- ✓ Banken haben große Aufgabe bei der Transformation und müssen ihre Kapitalströme in nachhaltige Assets lenken
- ✓ Umfangreicher Rechtsrahmen mit dem Bestreben, die Paris-Klimaschutzziele zu erreichen. Detaillierung der Verordnungen „moving target".
- ✓ EU-Taxonomie definiert relevante Wirtschaftsaktivitäten. Für die Immobilienwirtschaft sind alle sechs Umweltziele relevant, Hauptfokus (aktuell) auf Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- ✓ BayernLB als großer Immobilienfinanzierer (BEX rd. 29 Mrd. €) trägt hohe Verantwortung (Grünen Finanzierungen / Grüne Produkte)

BayernLB

Berücksichtigung aller Komponenten von ESG

- ✓ Klimaneutrale Immobilien und Dekarbonisierung
- ✓ Nachhaltiges Bauen (Rohstoffe, Produkten und Dienstleistungen)
- ✓ Energetische Sanierung als Priorität

Environment
Energieeffizienz, Klima- und Umweltschutz

Governance
Reputations-management, Unternehmenswerte

Social
gesellschaftliches Engagement und Gesundheits-schutz

- ✓ Governance-Richtlinien und Governancesysteme im Unternehmen
- ✓ ESG Berichtspflichten (Offenlegungs-Verordnung, Taxonomie-Verordnung)
- ✓ Regulatorische Compliance

- ✓ Einhaltung von Menschenrechten in der Lieferkette, Sicherung von Gesundheit
- ✓ Sozialer Wohnungsbau, studentisches Wohnen, Seniorenwohnen, Quartiersentwicklung
- ✓ Nutzerfreundliche, sinnstiftende Gebäude

BayernLB

Herausforderungen im Finanzwesen

Daten

- ✓ Verfügbarkeit in der Bank
- ✓ Erhebung und Verarbeitung
- ✓ Europaweite Standardisierung

Regulatorik

- ✓ Gesetzgeber „Moving target“
- ✓ EU-Taxonomie, Offenlegungs-pflichten, SFRD, NFRD, Green Asset Ratio
- ✓ Aufsichtsbehörden, ESMA, EBA, EZB, Prüfungen
- ✓ Schlichter Umfang der Regelwerke und Initiativen

Rendite

- ✓ Kosten der Transformation
- ✓ Sozialaspekt versus Renditeoptimierung

Umsetzung der Anforderungen

- ✓ ESG-Assessment
- ✓ Sicherheiten-/ Risikobewertung
- ✓ Dekarbonisierungspfad
- ✓ Preis-Risiko-Komponente

Informationsflut

- ✓ Umfang der Informationen und Initiativen - Überblick behalten
- ✓ Welche ist die erfolgversprechendste Initiative?
- ✓ Richtiges Agieren im Wettberwerbsumfeld

Aus der Bankpraxis

Nachhaltigkeit im Bereich Immobilien der BayernLB

Nachhaltigkeitsstrategie

BayernLB versteht sich als #Fortschrittsfinanzierer und unterstützt Ziele der UN-Klimakonferenz in Paris mit:

- Nachhaltigen Finanzlösungen
- Umweltmanagement
- Investitionen in Klimaschutzprojekte
- siehe Homepage BayernLB: Nachhaltigkeitsstrategie

Portfolioentwicklung

Bis zum Jahr 2024 wird der Anteil ESG-konformer Kredit- und Darlehensvergaben im Neugeschäft verdoppelt. D.h.

- hoher Anteil an ESG-Konformität im Neugeschäft
- sowie Steigerung der ESG-Konformität im gesamten Portfolio
- laufende „Verschärfung“ der Kriterien mit Fokus auf EU-Taxonomie

Bewertung ESG Assessment

Implementierung eines internen Tools in der BayernLB um das Neugeschäft und den gesamten Bestand zu bewerten:

- bestehend aus ESG-Impact Analyse und ESG-Risiko Analyse und Reputationsrisiko-Beurteilung
- dazu wurden eindeutige Parameter für die Beurteilung der Nachhaltigkeit (ökologische und soziale Kriterien) definiert
- Einfließen in Immobilienbewertung

Finanzlösungen Produktpalette

Im Rahmen des 360°-Ansatzes bietet die BayernLB mit ihren Immobilien-Tochtergesellschaften eine integrale Produktpalette:

- grüne Finanzierungsprodukte (Green Loans, Green Bonds) auch unter Einbindung von Fördermitteln,
- Transformationskredite zur energetischen Sanierung von Altbestand
- energetische Sanierungsberatung, nachhaltige Bewertung

BayernLB

Bewertung / ESG-Assessment

Hoher Informationsbedarf zur Bewertung von Chancen und Risiken erforderlich

ESG IMPACT

Inside-out Perspektive: Nachhaltigkeitswirkung einer Finanzierung:

- ✓ Energiebedarfe/-verbräuche
- ✓ Externe Zertifizierungen
- ✓ KfW-Förderung
- ✓ Taxonomiekriterien
- ✓ Soziale Kriterien

ESG RISK

Outside-in Perspektive: Erfassung von Nachhaltigkeitsrisiken einer Finanzierung:

- ✓ Physische Risikodaten (Versicherung)
- ✓ Transformationsrisiken
- ✓ ESG-Rating

REP RISK

Prüfung genereller Reputationsrisiken ist Bankpraxis bei der Finanzierung:

- ✓ Unternehmensführung
- ✓ Policies
- ✓ Impact einer Finanzierung kann zu einem Reputationsrisiko werden:

Zusammenspiel ergibt Gesamteinschätzung

BayernLB

Finanzlösungen / Produktpalette im

Produktangebot des BayernLB Konzerns / 360° Real Estate

Green Loan

- ✓ Wachsender Kundenwunsch nach nachhaltigen Objekten und grünen Finanzierungen
- ✓ Finanzierungsobjekt verfügt über einen Energieausweis mit entsprechenden Energie-werten oder über ein Nachhaltigkeitszertifikat mit entsprechender Ausprägung
- ✓ Green Loans nach LMA GLP seit November 2021
- ✓ Subvention durch mögliche Margenreduzierung
- ✓ Aktuell verstärkter Fokus auf EU-Taxonomie-Konformität

Transformationskredit

- ✓ Transformationskredit zur Sanierung von „alten“, nicht nachhaltigen Gebäuden
- ✓ Objekt bereits im Bestand oder 2 Phasen mit Ankauf und Umbau
- ✓ Verifizierung des energetischen Sanierungskonzeptes
- ✓ Vorwertermittlung mit Objektwert für unsanierten und energetisch sanierten Zustand

Green Bond

- ✓ Green Bond nach ICMA GBP seit Okt. 2022, 5 Jahre Laufzeit, 500 Mio. € Volumen
- ✓ Sustainable Financing Framework wurde um die Kategorie Immobilien erweitert, siehe hier
- ✓ Externe Nachhaltigkeitsagentur bestätigt die Qualität unseres Regelwerks (Second Party Opinion)
- ✓ Für Emission wurde ein Immobilienportfolio genutzt, welches die Nachhaltigkeits-kriterien der BayernLB einhält
- ✓ Zunehmendes Investoreninteresse

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

BAYERN LB SUSTAINABLE FINANCE

Finanzgruppe

BayernLB

Wir finanzieren Fortschritt.