

# credX Finanzierungsmemo ab sofort mit einer ESG Sektion

ESG Informationen werden mittlerweile bei allen Finanzierungen eingeholt. Bereits seit mehreren Jahren können sich Kreditnehmer Finanzierungsvorteile durch ein gutes ESG Profil verschaffen. Mittlerweile ist aus der Kür aber eine Pflicht geworden: Ohne belastbare ESG Daten können Banken nicht mehr finanzieren.



Unser Finanzierungsmemo, in dem wir alle wesentlichen Informationen für eine erste Indikation und als Leitfaden für die Engagementprüfung zusammenfassen, enthält seit August einen dezidierten ESG Überblick.

Bei der Konzeption haben wir uns sowohl mit Immobilienunternehmen als auch Banken abgestimmt. Folgenden Punkte sind dabei als besonders wichtig hervorgetreten:

- Informationen müssen auch für ältere Bestandsimmobilien mit vertretbarem Aufwand beschafft werden können
- Möglichst objektivierete Angaben, nachvollziehbare Entwicklungsstrategie / -potentiale bei älteren Bestandsobjekten
- Übereinstimmung mit der EU Taxonomie

Wir haben eine Liste mit rd. 20 Kriterien entwickelt. Sie ist kompatibel mit den wesentlich umfangreicheren Questionnaires wie ECORE und den verbreiteten Zertifikaten, aber bewusst sehr viel schlanker gehalten und auf die immobilienpezifischen Attribute fokussiert. Falls weitere Informationen verfügbar sind, (z.B. Scorings) nehmen wir diese Informationen im Memo mit auf.

Die Sektion wird ständig weiterentwickelt und mit den von Banken verwendeten Standards abgeglichen.

Daniela Cremer (Leiterin Analyse und Support) und Christian Sommer (Leiter Kapitalgeberbetreuung) zum ESG Modul

*Warum habt Ihr das ESG Thema aufgegriffen?*

Christian: Wir stellen seit gut zwei Jahren fest, dass die Banken bei Immobilienfinanzierungen standardmäßig und in der Breite ESG Kriterien erheben. Anfänglich war das noch sehr unspezifisch und vage, mittlerweile wird erwartet, dass die Kreditnehmer sehr konkret beschreiben und belegen, welches ESG Profil die Immobilie aufweist.

Daniela: Wie bei anderen Finanzierungsthemen kommt es dann schnell zu der Situation, dass jede Bank ihre Anforderungen stellt und die Kreditsuchenden das liefern, was sie haben. Manchmal funktioniert das gut, z.B. wenn ein Neubau hoch zertifiziert ist. Aber oft reden die Parteien aneinander vorbei, die Prüfungen ziehen sich in die Länge oder werden sogar abgebrochen.

*credX kann dann eine Bewertung vornehmen?*

Christian: Nein, das Rating muss jede Bank machen und mit der Aufsicht abstimmen. Aber wir können Informationen zur Verfügung stellen, die dabei helfen. Dadurch können die Banken erstens schneller und präziser eine Indikation abgeben und zweitens die anschließende Prüfung strukturiert auf Basis der bereitgestellten Unterlagen zügig und ohne negative Überraschungen durchführen.

*Für den Kreditnehmer ist das aber eine erhebliche Mehrarbeit, oder?*

Daniela: Das hängt davon ab, wie sehr er in seinem Portfolio-/Projektmanagement schon ESG Kriterien einbezieht. Wir stellen in der Tat fest, dass ziemlich viele sich mit dem Thema noch gar nicht oder recht oberflächlich auseinandersetzen. Im Rahmen einer Finanzierungsanfrage ist das nun aber unvermeidlich. Und dann ist es viel effizienter, das zu erledigen, bevor man an die Kreditgeber herantritt, als hinterher nachliefern zu müssen oder die Anfrage von vornherein abgelehnt wird. Der ESG Überblick ist außerdem ein guter Leitfaden für die Erstellung einer Due Diligence oder auch für die Verankerung der ESG Kriterien in Mietverträgen z.B. Thema Green Lease bei Gewerbemietverträgen.

Christian: Richtig, die Fragen kommen eh. Gerade bei der heute angespannten Personallage in den Kreditabteilungen ist es großer Vorteil, wenn die Anfrage sehr gut vorbereitet ist. Dadurch ist die Chance viel größer, eine Bank zu finden, die das Vorhaben engagiert mit dem Ziel prüft, die Finanzierung auszureichen. Außerdem geht es schneller und die Gefahr, dass der Prozess stockt oder abbricht, ist viel geringer.