
Produktübersicht

Nachhaltigkeits- und Risikolösungen für Kreditinstitute

Gefahrenzonen-Rating	Naturgefahren-Bewertung für Immobilienstandorte in Österreich	S. 3
EEK-Screening	Ermittlung der Energieeffizienzklassen für Bestandsportfolios	S. 5
KlimaRisikoModell-Rating	Ermittlung der Klimarisiken für Ihr Immobilienportfolio bis 2050 und 2100	S. 7

ANSPRECHPARTNER

Manuel Prislan

Head of Sales

manuel.prislan@sprengnetter.at

M: 0664 2849925

Armin Wagner

Prokurist, Software Engineering

armin.wagner@sprengnetter.at

M: 0664 3942001

1 · EINLEITUNG

Einleitung und Unternehmensüberblick

Sprengnetter Austria GmbH ist einer der führenden Anbieter von Immobilienbewertungs- und Analysedienstleistungen in Österreich. Das Unternehmen entwickelt und betreibt datengetriebene Lösungen für Kreditinstitute, Versicherungen und Immobilienwirtschaft – mit dem Anspruch: Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten. Im Kontext der wachsenden ESG-Anforderungen sowie regulatorischer Verpflichtungen (u. a. EU-Taxonomieverordnung, EBA-Guidelines) bietet Sprengnetter Austria ein abgestimmtes Produktportfolio an.

Das Portfolio ermöglicht Kreditinstituten,

- die physischen Klimarisiken und Naturgefahren ihres Immobilienportfolios zu quantifizieren,
- die Energieeffizienz von Bestandsobjekten effizient und normenkonform zu ermitteln,
- und langfristige Klimaveränderungen auf Basis aktueller wissenschaftlicher Szenarien zu bewerten.

Portfolio und Einzelobjekt Alle Produkte sind für den Einsatz auf Portfolio- und Einzelobjektebene geeignet.	Wenige Basisinformationen Der Datenabruf erfolgt auf Basis weniger Basisinformationen (Adresse, Nutzfläche, Baujahr, Immobilienart).	Integrierbar Die Lösung ist in führende Bankensysteme integrierbar und kann als Batch-Verarbeitung über Excel-Listen genutzt werden.
--	--	--

Produktübersicht auf einen Blick

Die drei Kernprodukte und ihre wesentlichen Eigenschaften:

	Gefahrenzonen-Rating	EEK-Screening	KRM-Rating
Thema	Naturgefahren	Energieeffizienz	Klimawandel
Anwendung	Einzel- & Portfolio	Einzel- & Portfolio	Einzel- & Portfolio
Mindestinput	Adresse	Adresse, Art, Fläche, Baujahr	Adresse / Gemeinde
Bewertungsskala	1–10 (TEGoVA)	A++ bis G (EEK)	1–10 (TEGoVA)
Datenquelle	WLV / HORA	ÖNORM B 8110, 5056, OIB	CLIMAMAP / GeoSphere
Regulatorik	Kreditrisiko	EU-Taxonomie, Green Finance	EBA-Guidelines, ESG
Stand	Laufend aktualisiert	Laufend aktualisiert	Laufend aktualisiert
Details	Seite 3–4	Seite 5–6	Seite 7–8

2 · NATURGEFAHREN

Gefahrenzonen-Rating

Naturgefahren-Bewertung für Immobilienstandorte in Österreich

2.1 Kurzbeschreibung

Das Gefahrenzonenmodell von Sprengnetter Austria & ImmoVarianz untersucht für eine Adresse (Koordinate), ob sie in einem der zwei zentralen Gefahrenpläne liegt: dem WLV-Gefahrenzonenplan (GZP) und/oder den Hochwasserrisikogebieten. Dabei umfasst der WLV-Gefahrenzonenplan Kategorien wie Lawinen, Wildbach, Steinschlag, Rutschungen etc. – in Summe ca. 30 klassifizierte Variablen. Die Hochwasserrisikogebiete bestehen aus drei Variablen (HQ30, HQ100, HQ300).

Die Gefahrenzonen sind Teil des ImMaRate-Systems und in der Ten2Click-Plattform von Sprengnetter inkludiert. Zusätzlich bieten wir Banken ein eigenständiges Portfolio-Scanning-Produkt auf Basis dieser Daten an.

2.2 Bewertungsskala (TEGoVA)

Das Rating orientiert sich an den Vorgaben des Europäischen Objekt- und Marktratings der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Dabei gilt 1 als exzellent, 5 als durchschnittlich und 10 als katastrophal.

Wenn eine Naturgefahr vorhanden ist, beginnt die Einstufung bei Note 6 als niedrigste Kategorie – die größte Gefahr wird mit 10 dargestellt. Die Klassifizierung in das 10-teilige Ratingsystem ermöglicht die Aggregation auf Marktrating-Ebene und damit ein vollständiges Objekt- und Marktrating.

Ratingskala 1–10

Naturgefahr vorhanden									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
exzellent					katastrophal				

Zwei Prüfradien um die Koordinate

Um jede Adresse werden zwei Radien gezogen. Liegt die Gefahrenzone erst im 40-m-Radius, wird die Note um 1 reduziert.

10 m	Note laut Klassifikation	7–10
40 m	Note laut Klassifikation minus 1	6–9

2.3 Anwendungsbereiche für Kreditinstitute

- Risikobewertung bei Kreditvergabe und Beleihung
- Portfolio-Scanning zur Identifikation von Risikokonzentrationen
- Unterstützung der KIM-V-Standards (als Verordnung ausgelaufen, als Empfehlung weiterhin aufrecht) und aufsichtsrechtlicher Anforderungen
- Integration in Scoring-Modelle und automatisierte Kreditprozesse
- Grundlage für Wertberichtigungen bei naturgefahrengefährdeten Objekten

2.4 Abgrenzung zu eHORA

Datenbasis

Grundsätzlich identische Datengrundlage. Unterschiede können durch Modellierungszyklen entstehen – die Sprengnetter-Datenbasis basiert auf dem 1. Planungszyklus der Hochwasserrichtlinie, eHORA auf dem 2. Planungszyklus.

Klassifizierungslogik

eHORA	Vier übergeordnete Kategorien: hoch / mittel / niedrig / keine Daten
Sprengnetter-Modell	10-teilige Ratingskala nach TEGoVA (Note 1–10), direkt in das Immobilienmarktrating integrierbar

2 · GEFAHRENZONEN-RATING

2.5 Vollständige Klassifikation

Das Modell prüft über 30 klassifizierte Gebiete: alle WLV-Kategorien sowie die drei Hochwasserrisikogebiete. Je nach Klassifikation und Prüfradius wird das Rating festgelegt – im 10-m-Radius gilt die Note der Klassifikation, im 40-m-Radius die um 1 reduzierte Note.

Note 10 m	Note 40 m	WLV-Kategorie / Gefahr	
10	9	Rote Zone Lawine Rutschung Rot	Rote Zone Wildbach Steinschlag Rot
9	8	Gelbe Zone Lawine Rutschung Gelb	Gelbe Zone Wildbach Steinschlag Gelb
8	7	Rutschung Rutschung, Überflutung Rutschung, Vernässung Steinschlag Steinschlag, Rutschung Steinschlag, Überflutung Überflutung Vernässung Vernässung, Überflutung	Rutschung – ohne Umrandung Rutschung, Überflutung – ohne Umrandung Rutschung, Vernässung – ohne Umrandung Steinschlag – ohne Umrandung Steinschlag, Rutschung – ohne Umrandung Steinschlag, Vernässung Überflutung – ohne Umrandung Vernässung – ohne Umrandung Vernässung, Überflutung – ohne Umrandung
7	6	Beschaffenheit des Bodens Forstlich-biologische Maßnahme Sicherstellung der Schutzfunktion Ohne Angabe	Beschaffenheit des Geländes Technische Maßnahme Sicherstellung des Verbauungserfolges
Hochwasserrisikogebiete (HORA)			
9	8	HQ 30 – Hochwasser hoher Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall 30 Jahre)	
8	7	HQ 100 – Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall 100 Jahre)	
7	6	HQ 300 – Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall 300 Jahre)	

2.6 Datenquellen

Das Gefahrenzonen-Rating basiert auf amtlichen österreichischen Geodaten aus zwei zentralen Quellen:

WLV-Gefahrenzonenplan (GZP)

Der Gefahrenzonenplan ist ein forstlicher Raumplan gemäß §§ 8 (2) c) und 11 des ForstG sowie der GZP-VO. Er ist ein flächenhaftes Gutachten mit Prognosecharakter über die Gefährdung durch Wildbäche, Lawinen und allenfalls Erosion (Massenbewegungen wie Steinschlag, Rutschung, Felssturz etc.). Er ist die Basis für die Planung von Schutzmaßnahmen und dient Baubehörden, der örtlichen und überörtlichen Raumplanung sowie dem Sicherheitswesen.

Datenverantwortlich: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft.

Hochwasserrisikogebiete (HORA)

Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko (APSR) für Wiederkehrintervalle von 30, 100 und 300 Jahren. Die Datenbasis entspricht dem 1. Planungszyklus der Hochwasserrichtlinie und stellt die Schnittmenge aus Abflussuntersuchungen (ABU), der Hochwasserrisikozonierung Austria (HORA), Gefahrenzonenplänen der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und der WLV dar.

3 · ENERGIEEFFIZIENZ

Energieeffizienzklassen-Screening

Ermittlung der Energieeffizienzklassen für Bestands- und Baufinanzierungsportfolios

3.1 Kurzbeschreibung

Das Thema Nachhaltigkeit nimmt in der Immobilien- wie auch Kreditwirtschaft immer weiter Fahrt auf. Ein übergeordnetes Ziel ist es, die CO₂-Emissionen zu senken und die Energieeffizienz zu verbessern. Kreditinstitute sind aufgerufen, bei ihren Finanzierungen vermehrt auf ökologisch verträgliche Energieverwertung zu achten. Das Sprengnetter EEK-Screening wurde speziell für Kreditinstitute entwickelt und wertet die energetischen Zustände der Immobilien von Kreditnehmern sowie des eigenen Bestandsportfolios aus. Es ermöglicht die Hinterlegung einer Energieeffizienzkategorie in Ihren Daten – ohne Energieausweis und ohne Besichtigung.

3.2 Leistungsumfang und Output

- Berechnung von energierelevanten Kennzahlen des Energieausweises (ohne Energieausweis als Voraussetzung)
- Portfolioauswertung: Überblick über den EEK-Stand des gesamten Portfolios
- Ableitung von Neugeschäfts- und Prolongationskriterien (z. B. Verbesserung Ø-Rating von D auf C innerhalb von 5 Jahren)
- Automatisierter Bericht je Objekt mit Kennzahlen

3.3 Regulatorische Relevanz

Für Finanzinstitute sind „grüne“ Immobilienfinanzierungen in dreifacher Hinsicht relevant:

- Sie beeinflussen die öffentliche Wahrnehmung, das Image und die Reputation positiv.
- Sie bieten die Antwort auf stetig wachsende Kundenerwartungen an digitale Prozesse und Anwendungsmöglichkeiten.
- Sie heben ungenutzte Marktpotenziale (Green Finance, nachhaltige Kreditprodukte).

Die EU-Taxonomieverordnung, Sustainable-Finance-Regulatorik sowie Green-Finance-Initiativen erfordern die systematische Erfassung von Energiekennzahlen für Bestandsobjekte und -portfolios. Das EEK-Screening bietet hierfür eine ressourcenschonende und normenkonforme Lösung auf Portfolio- sowie Einzelobjektebene.

Energieeffizienzklassen A++ bis G



Kernaussage

Auf Basis von nur vier Mindestangaben (Adresse, Immobilienart, Nutzfläche, Baujahr) wird die Energieeffizienzkategorie der Immobilie ermittelt. Weitere optionale Angaben reduzieren die Ergebnisbandbreite.

3.4 Ermittelte Kennzahlen

Das EEK-Screening berechnet alle wesentlichen energierelevanten Kennzahlen des österreichischen Energieausweises:

Kennzahl	Beschreibung
Heizwärmebedarf (HWB)	Jährlicher Bedarf an Heizenergie inkl. Min./Max.-Bandbreite
Endenergiebedarf	Gesamter Energiebedarf inkl. Anlageneffizienz
Primärenergiebedarf	Energiebedarf unter Berücksichtigung der Energieträger-Vorkette
CO ₂ -Emissionen	Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Jahr
Gesamtenergiebedarf	Aggregierter Gesamtwert aller Energieträger

3 · EEK-SCREENING

3.5 Dateneingabe – hierarchisches Modell

Die Berechnung basiert auf einem hierarchischen Bedarfsmodell mit verschiedenen Detailstufen. Je detaillierter die Eingabe, desto geringer die Ergebnisbandbreite.

Level 1 – Mindestangaben

Adresse

Immobilienart (z. B. Einfamilienhaus)

Nutzfläche (m²)

Baujahr

→ **Breitere Ergebnisbandbreite**

Level 2 – Detaillierte Angaben

Alle Level-1-Angaben, plus:

Gebäudegrundriss (z. B. rechteckig)

Dachform (z. B. Satteldach)

Fassadendämmung (Art und Stärke)

Kellertyp (gedämmt / ungedämmt)

Anzahl Stockwerke

→ **Geringere Ergebnisbandbreite**

Beispiel Heizwärmebedarf (HWB)

Einfamilienhaus, Dorfgasse 3, Baujahr 1990, 130 m² Nutzfläche

Level 1 |  | **98 ± 23** · Bandbreite 75–121

Level 2 |  | **85 ± 19** · Bandbreite 66–104

60

130 Markierung = HWB-Wert

3.6 Methodik und Datengrundlage

Die Berechnung zur Ermittlung der Energiekennzahlen basiert auf einem Bedarfsmodell nach den folgenden österreichischen Normen und Richtlinien:

Norm / Richtlinie	Inhalt
OIB-Richtlinie 6	Energetisches Verhalten von Gebäuden
ÖNORM B 8110	Wärmeschutz im Hochbau; Heizwärmebedarf und Kühlbedarf; Klimamodell und Nutzungsprofile
ÖNORM 5056	Heiztechnikenergiebedarf

Der Rechenkern nutzt eine umfangreiche Datenbank mit regionalen Gebäudestrukturen, U-Werten nach Baujahresklasse und Klimadaten. Als Input werden die Bestandsdaten aus der eigenen (bevorzugt Excel-basierenden) Portfoliodatenbank geliefert. Es ist keine individuelle Eingabe in ein System notwendig – Bestandsdaten werden ausgelesen und dem Rechenkern übergeben.

Das Modell wird auch für wissenschaftliche Zwecke eingesetzt, u. a. in Publikationen von Stocker & Koch (2015–2019) zu kostenoptimaler thermischer Sanierung von Wohngebäuden in Österreich.

3.7 Ihre Vorteile auf einen Blick

- Einfache Handhabung – nur wenige Eingaben erforderlich
- Kein Energieausweis und keine Besichtigung notwendig
- EEK-Hinterlegung unabhängig von Kauf/Verkauf möglich
- Portfolio-Standortbestimmung und Maßnahmenableitung
- Unterstützung bei EU-Taxonomie und Green-Finance-KPIs
- Positionierung als nachhaltiges Unternehmen
- Daten aus einer der größten Immobiliendatenbanken Österreichs
- Ressourcenschonend – kein zusätzlicher Erhebungsaufwand

4 · KLIMAWANDEL

KlimaRisikoModell-Rating

Ermittlung der Klimarisiken für Ihr Immobilienportfolio bis 2100

4.1 Kurzbeschreibung

Der Klimawandel stellt sowohl die Immobilienwirtschaft als auch Kreditinstitute vor neue Herausforderungen. Das KlimaRisikoModell von Sprengnetter Austria bewertet die Klimarisiken des Immobilienportfolios auf Grundlage aktueller wissenschaftlicher Daten und Klimaszenarien. Es bietet eine fundierte Einschätzung der potenziellen Auswirkungen des Klimawandels auf Bestandsimmobilien und unterstützt nachhaltige, zukunfts-sichere Entscheidungen.

Das KRM-Rating nutzt die Datengrundlage des Projekts CLIMAMAP (Climate Change Impact Maps Austria, Geo-Sphere Austria), welches verschiedene Klimaszenarien des IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) bis zum Jahr 2100 abbildet.

Die Abfrage erfolgt über Adresse oder Gemeinde; die Ratings liegen auf Gemeindeebene für ganz Österreich vor.

4.2 Szenarien und Zeithorizonte

RCP steht für „Representative Concentration Pathway“ und ist eine Projektion der zukünftigen Entwicklung des Klimasystems sowie des menschlichen Einflusses darauf, erstellt vom IPCC. Welches Szenario dem Rating zugrunde liegt, wählt die Bank. Das Klimarating kann für zwei Zeithorizonte ausgegeben und dargestellt werden.

Szenario – von der Bank wählbar

RCP 4.5

RCP 6.0

RCP 8.5

Zeithorizont

bis 2050

Periode 2041–2060

bis 2100

Periode 2071–2100

Szenario	Einordnung
RCP 4.5	Moderate Erwärmung bis 2100. Treibhausgasemissionen nehmen schrittweise ab. Im Rahmen der internationalen Klimaziele beherrschbar.
RCP 6.0	Szenario zwischen RCP 4.5 und RCP 8.5.
RCP 8.5	Starke Erwärmung bis 2100. Treibhausgasemissionen steigen weiter stark an. Ohne politisches Eingreifen – pessimistisches Szenario.

4.3 Bewertete Klimakriterien

Das KRM-Rating bewertet für jede Gemeinde in Österreich sieben Kriterien und aggregiert diese zu einer Gesamtnote – in Summe acht Bewertungspunkte:

Nr.	Kriterium	Bedeutung
1	Vegetationsperiode	Längere Vegetationsperiode durch steigende Temperaturen
2	Strandwetter	Anzahl der Tage mit für Freizeitnutzung geeigneten Außentemperaturen
3	Starkniederschläge	Häufigkeit und Intensität von extremen Niederschlagsereignissen
4	Niederschlagsintensität	Veränderung der durchschnittlichen Niederschlagsmenge
5	Kühlgradtage	Indikator für steigenden Kühlenergiebedarf im Sommer
6	Heizgradtage	Indikator für sinkenden Heizenergiebedarf im Winter
7	Tautage	Anzahl der Frost-Tau-Wechsel (relevant für Bausubstanz)
8	Gesamtrisikoindex	Gesamtnote: aggregierter Index aller Einzelkriterien je Gemeinde

4 · KRM-RATING

4.4 Bewertungssystem und Ausgabe

Für jedes Kriterium und als Gesamtrating wird ein Einzel- und Gesamtrating in der Logik des TEGoVA-Markt- und Objektratings für Immobilien ausgegeben. Dies ermöglicht eine konsistente Integration in bestehende Immobilienbewertungssysteme.

- Einzel-Ratings für jedes der sieben Klimakriterien
- Gesamtrating (aggregierter Risikoindex) je Gemeinde
- Ausgabe je gewähltem Szenario (RCP 4.5, 6.0 oder 8.5) für die Zeithorizonte bis 2050 und bis 2100
- Segmentierung und Priorisierung des Portfolios nach Risikoindex
- Darstellung auf Gemeinde-Ebene – für ganz Österreich verfügbar

4.6 Ihre Vorteile auf einen Blick

- Einfache Handhabung – Abfrage auf Gemeindeebene
- Transparente Ratings basierend auf wissenschaftlichen Daten
- IPCC-Szenarien wählbar (RCP 4.5 / 6.0 / 8.5) 2050 bzw. 2100
- Einzel- und Gesamtratings in TEGoVA-Logik

4.5 Anwendungsbereiche für Kreditinstitute

- Erfüllung von EBA-Guidelines zu Physical Climate Risk
 - Unterstützung bei der Offenlegung nach CSRD / SFDR
 - Szenarioanalysen für Stresstests (physische Klimarisiken)
 - Portfolio-Standortbestimmung und Ableitung strategischer Maßnahmen
 - Segmentierung des Portfolios nach Klimarisiko-Klassen
 - Positionierung als nachhaltiges, zukunftsorientiertes Institut
 - Unterstützung beim Erreichen von ESG-Nachhaltigkeitskennzahlen
-
- Portfolio-Segmentierung nach Klimarisikoindex
 - Daten aus einer der größten Immobiliendatenbanken Österreichs
 - Unterstützung bei ESG-KPIs und Nachhaltigkeitskennzahlen
 - Abdeckung ganz Österreich auf Gemeindeebene

5 · KONTAKT

Kontakt und nächste Schritte

Für eine individuelle Beratung, Demo oder ein maßgeschneidertes Angebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Manuel Prislan

Head of Sales

E: manuel.prislan@sprengnetter.at

M: 0664 2849925

Armin Wagner

Prokurist, Software Engineering

E: armin.wagner@sprengnetter.at

M: 0664 3942001

Sprengnetter Austria GmbH

10.-Oktober-Straße 12 · 9560 Feldkirchen · Österreich