

IM GESPRÄCH: SASCHA KULLIG UND BODO WINKLER

Wo Grün draufsteht, muss auch Grün drin sein

Pfandbriefbanken verständigen sich auf Mindeststandards für nachhaltige Emissionen – Marktsegment soll belebt werden – Berlin Hyp tritt Wortmarken ab

Die deutschen Pfandbriefbanken tun das Ihre, um im Immobiliensektor zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beizutragen. Über ihren Verband, den VDP, haben sie sich auf Mindeststandards für grüne Pfandbriefe geeinigt und wollen damit auch den Markt für die Finanzierung nachhaltiger Gebäude und entsprechender Sanierungen beleben. Vorarbeit hat die Berlin Hyp geleistet.

Von Bernd Wittkowski, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 21.8.2019

Am Umlauf von Festverzinslichen machen grüne Anleihen im Allgemeinen und grüne Pfandbriefe im Besonderen nach wie vor nur Bruchteile aus. In der öffentlichen Diskussion könnte man dagegen fast den Eindruck gewinnen, nicht-grüne Emissionen gebe es gar nicht mehr, zumindest redet man darüber kaum noch. Der Trend ist allerdings eindeutig grün. Um dem Klimawandel und seinen Folgen entgegenzuwirken, preschen nun die deutschen Pfandbriefbanken vor und wollen den Bereich Green Finance stärken. Sie haben sich dazu auf Mindeststandards für grüne Hypothekendarlehen verständigt. Die international geschützten Wortmarken „Grüner Pfandbrief“ beziehungsweise „Green Pfandbrief“ sind in diesem Zusammenhang kürzlich vom bisherigen Rechteinhaber Berlin Hyp, die als Vorreiter und Marktführer auf diesem Gebiet gilt (vier ausstehende grüne Pfandbriefe und drei andere Green Bonds im Gesamtvolumen von 3,5 Mrd. Euro), auf den Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) übertragen worden.

Mit Hilfe der Mindeststandards soll das Marktsegment grüner Pfandbriefe durch eine breitere Nutzung ausgebaut werden. Man will weitere Institute zum Engagement auf diesem Gebiet animieren, wie Sascha Kullig, Head of Capital Markets des VDP, und Bodo Winkler, Head of Funding & Investor Relations der Berlin Hyp, im Gespräch mit der Börsen-Zeitung erläutern.

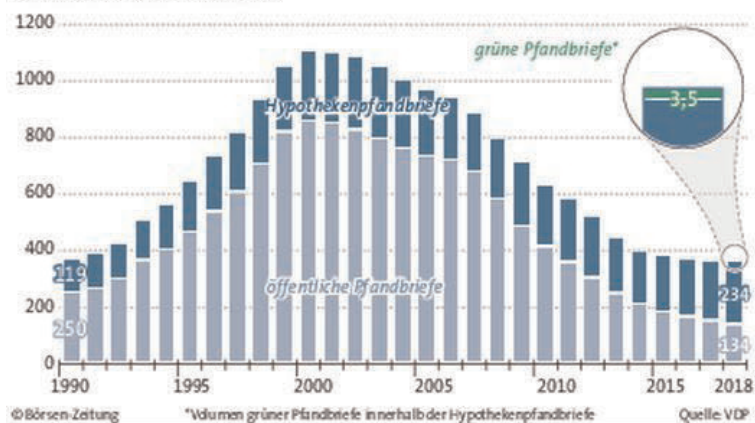
Banken, die künftig einen so bezeichneten „grünen Pfandbrief“ emittieren wollen, benötigen dafür eine Lizenz ihres Verbandes und müssen sich verpflichten, die von einer Arbeitsgruppe von Banken mit einschlägigen Erfahrungen entwickelten Mindeststandards einzuhalten. Hinter der Initiative steht die Erkenntnis, dass Ge-

bäude hierzulande für rund 40% des Energieverbrauchs und in ähnlicher Größenordnung für den CO₂-Ausstoß

kWh pro Quadratmeter nicht überschritten – sowie von Renovierungen/Sanierungen. In letzterer Katego-

Der Markt ergrünert langsam

Pfandbriefumlauf in Mrd. Euro



verantwortlich sind und die Finanzierung neuer energieeffizienter Gebäude sowie der energetischen Renovierung von Altbauten zur Erreichung der Klimaziele beitragen kann.

Geeignete Assets

Zu den Mindeststandards gehören dementsprechend neben der Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der als Marktstandard etablierten Green Bond Principles (GBP) der International Capital Market Association (ICMA) zunächst die Erstellung und Veröffentlichung eines „Green Bond Framework“ (GBF), also entsprechender Rahmenbedingungen der Bank. Dann werden die „geeigneten Assets“ definiert, zu deren Finanzierung oder Refinanzierung der Emissionserlös ausschließlich dienen darf. Die finanzierten Immobilien müssen zum Beispiel, wenn es sich um Neubauten im Inland handelt, mindestens die maßgeblichen gesetzlichen energetischen Standards beziehungsweise im Ausland die entsprechenden nationalen Normen einhalten.

Teilweise deutlich konkretere Vorgaben gelten für die Finanzierung gewerblicher Bestandsimmobilien – eine Möglichkeit: das Objekt zählt im Energieverbrauch zu den Top 15% des nationalen Gewerbeimmobilienbestandes –, wohnwirtschaftlicher Bestandsimmobilien – Beispiel: beim Energiebedarf wird ein Wert von 75

rie ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs oder -bedarfs von mindestens 30% zu erreichen, und die energetische Sanierung muss dazu führen, dass der Energieverbrauch/-bedarf ein Niveau erreicht, das im Einklang mit den Klimazielen der EU steht.

Kullig weist darauf hin, dass hinsichtlich nachhaltiger Emissionen bisher sowohl bei Emittenten als auch bei Investoren eine gewisse Unsicherheit bestehe, was drin ist, wo Grün draufsteht. Hier gebe der VDP seinen Mitgliedern jetzt eine Leitlinie für ihr Engagement bei der Finanzierung energieeffizienter Immobilien an die Hand und helfe, die Klassifizierung zu vereinfachen, während den Investoren ein Mehrwert durch Standardisierung geboten werde. Winkler hebt hervor, dass damit in dem reifer werdenden Markt für grüne Covered Bonds gerade die deutsche Pfandbrief-Community international mit gutem Beispiel vorangehe.

EU-Regelwerk in Arbeit

Der Vorstoß steht eingedenk des EU-Aktionsplans „Financing Sustainable Growth“ und anderer internationaler Initiativen natürlich mindestens in einem europäischen, wenn nicht sogar in einem globalen Kontext – grüne oder soziale Covered Bonds sind ja zum Beispiel auch in Südkorea ein aktuelles Thema. Folglich wirken Deutschlands Pfandbriefbanken aktiv bei der Standardsetzung in der Ener-

gy Efficient Mortgage Initiative (EE-MI) mit, die von der EU-Kommission gefördert und vom Europäischen Hypothekenverband koordiniert wird. Der VDP beziehungsweise die erwähnte Arbeitsgruppe fungiert hier als „National Hub“.

Die EU-Kommission arbeitet bekanntlich an einem Standard für grüne Anleihen. Marktbeobachter gehen davon aus, dass dabei das in Vorbereitung befindliche und teils heftig umstrittene Klassifizierungssystem für nachhaltige Anlagen, die Taxonomie, als Basis nicht zuletzt auch für grüne Pfandbriefe und andere Green Covered Bonds herangezogen wird – hier mit Blick auf den Gebäudesektor.

Mit ihren eigenen Mindeststandards kommen die deutschen Pfandbriefbanken einer solchen Regelung zuvor, wobei sie nicht wissen, ob die künftigen EU-Vorgaben härter oder – unwahrscheinlich – eher weicher als die selbstgesetzten Anforderungen ausfallen werden und wann die Richtlinie überhaupt kommt. In der Arbeitsgruppe war man sich einig, dass die VDP-Standards einerseits glaubwürdig und deshalb anspruchsvoll sein müssen, dass sie aber andererseits nicht so eng gestaltet werden dürfen, dass sie Institute abschrecken, die in Sachen grüne Finanzierungen und Emissionen noch nicht so weit sind wie etwa die Berlin Hyp, die auf diesem Gebiet enorme Vorarbeiten

geleistet hat. Nachzulesen ist das etwa auf ihrer Homepage www.gruenerpfandbrief.de, die demnächst ebenfalls an den Verband übergeht.

Bisher fehlte es nicht nur an halbwegs allgemeingültigen tauglichen Kriterien für grüne Pfandbriefe, sondern häufig vor allem auch schon an Assets, die entsprechenden Kriterien gerecht werden könnten. „Ohne Gebäude, die grüne Standards erfüllen, gibt es aber keine grünen Pfandbriefe“, sagt Winkler. Gerade im Gebäudebestand fehlt es an Erfahrungen und selbst an Informationen seitens der Kreditnehmer in puncto Energieeffizienz. Einen einheitlichen europäischen Energieausweis zum Beispiel gibt es schon gar nicht, selbst in Deutschland liegt das Dokument oft nicht vor.

Vor diesem Hintergrund wird jenseits der einzuhaltenden Mindeststandards auch künftig jede Bank ihre eigenen Rahmenbedingungen festlegen und Erfahrungen damit sammeln. Die Standards selbst muss man wohl als den naturgemäß nicht ganz leicht zu findenden kleinsten gemeinsamen Nenner verstehen. Manches darin erscheint auch ein wenig banal: „Der Lizenznehmer stellt sicher, dass sich zu jedem Zeitpunkt bis zur Fälligkeit eines ‚Grünen Pfandbriefs‘ geeignete Assets (...) in der Deckungsmasse des Hypothekendarlehens befinden, die dem Gesamtnominalwert nach min-

destens dem des ‚Grünen Pfandbriefs‘ entsprechen.“ Wäre es andernfalls nicht eine Mogelpackung?

Die neuen Leitlinien dürften jedenfalls zügig weiterentwickelt werden, um sie aktuellen Markt- und nicht zuletzt regulatorischen Entwicklungen anzupassen. Daneben sind künftig auch Mindeststandards für grüne öffentliche Pfandbriefe oder für soziale Pfandbriefe denkbar.

Mehr Transparenz

Bis dahin sollten die jetzt vereinbarten Standards nicht zuletzt einen deutlichen Transparenzgewinn bringen. So verpflichten sich die Lizenznehmer, also die grüne Pfandbriefe emittierenden Banken, Daten etwa zu den geeigneten Assets, Informationen zur externen Überprüfung der Einhaltung der Regeln und der Selektionskriterien sowie ein jährliches Impact Reporting für die Veröffentlichung auf der Website des VDP zur Verfügung zu stellen.

Einen wichtigen Schritt auf dem Weg zu nachhaltigeren, klimaverträglicheren Immobilien und Immobilienfinanzierungen haben der Verband und seine Mitgliedsbanken auf jeden Fall gemacht.