

Juni 2020

Rahmenbedingungen für Green Bonds

Green Bond Framework

Version 1.7

Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)
Osterstrasse 31
30159 Hannover
Deutschland

Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltliche Einführung	1
2	Das Green Bond Programm der Deutschen Hypo.....	2
2.1	Vorstellung der Refinanzierungsprodukte	2
2.2	Umsetzung der Green Bond Principles	2
2.2.1	Use of Proceeds.....	2
2.2.2	Process for Project Evaluation and Selection	2
2.2.3	Management of Proceeds	5
2.2.4	Reporting on Use of Proceeds.....	6
2.3	External Review.....	6
3	Green Loans.....	6
4	Schlusswort	7

1 Inhaltliche Einführung

Die Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft) (nachstehend „Deutsche Hypo“) betrachtet die Nachhaltigkeit als einen wesentlichen Bestandteil ihres Geschäftsmodells. Anspruch ist es, die Bank nachhaltig profitabel zu gestalten und somit Ertragskraft und Arbeitsplätze für kommende Generationen zu sichern. In der Immobilienfinanzierung begleitet die Deutsche Hypo als Finanzierungspartner die räumliche Gestaltung vieler Städte. Qualität, Professionalität und Nachhaltigkeit des Finanzierungsvorhabens spielen bei der Auswahl der Projekte eine große Rolle. Die Deutsche Hypo hat insgesamt fünf Nachhaltigkeits-Handlungsfelder identifiziert und diese mit strategischen Schwerpunkten unterlegt: Governance, Kunden, Mitarbeiter, Gesellschaft und Umwelt. Die Nachhaltigkeitsmaßnahmen sind im Nachhaltigkeitsbericht der Deutschen Hypo aufgeführt.

Mit dem Nachhaltigkeits-Handlungsfeld Umwelt setzt die Bank sich das Ziel, neben der Schaffung einer ökologisch nachhaltigen und energieneutralen Arbeitsumgebung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor allem das Geschäftsmodell der gewerblichen Immobilienfinanzierung ökologisch nachhaltig zu gestalten. Hierbei stellt die Finanzierung von energieeffizienten Gebäuden im Rahmen des Geschäftsfeldes Gewerbliche Immobilienfinanzierung den Kernaspekt dar. Mit der Finanzierung solcher Green Buildings trägt die Bank aktiv zur Reduzierung von Treibhausgasen bei. Die Deutsche Hypo ist sich bewusst, dass ihr Agieren Einfluss auf verschiedene Stakeholder hat. Mit einer solchen Unterstützung der Reduzierung von CO₂-Emissionen wird die Bank ihrer Verantwortung gegenüber den Kunden, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Eigentümern sowie der Gesellschaft gerecht. Damit trägt die Deutsche Hypo insbesondere zu dem EU-Taxonomieziel der Eindämmung des Klimawandels („**Mitigation**“) bei. Ferner ist es das Ziel, keinem der anderen fünf Ziele der EU-Taxonomie erheblichen Schaden zuzufügen („**Do no significant harm**“).

Darüber hinaus wird auch das Funding ökologisch nachhaltig gestaltet. Durch die Emission von Green Bonds wird die Bank auch dem objektiv messbar steigenden Bedürfnis der Investoren gerecht, finanzielle Mittel ökologisch nachhaltig zu investieren. Mit der Emission von Green Bonds trägt die Bank als Finanzintermediär dem Ziel unserer Gesellschaft, der Reduktion der Erderwärmung, Rechnung. Das Green Bond Framework stellt die Grundlage zur Emission von Green Bonds mit der strengen Nebenbedingung, der Verwirklichung der Green Bond Principles – jeweils die aktuelle Fassung zu Grunde gelegt – dar. Es schafft für Investoren die gewünschte und notwendige Transparenz bei dieser Produktart.

2 Das Green Bond Programm der Deutschen Hypo

2.1 Vorstellung der Refinanzierungsprodukte

Bei der Emission von Green Bonds refinanziert sich die Deutsche Hypo durch Schuldverschreibungen (als Inhaber- oder Namensschuldverschreibungen) und Schuldscheindarlehen, deren eingeworbene Mittel ausschließlich für die Finanzierung energieeffizienter Gebäude (Green Buildings) genutzt werden. Dies können Neubauten, Ersatzbebauung anstelle von Altbauten, Projektentwicklungen, zertifizierte Bestandsfinanzierungen sowie die Renovierung zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden sein.

Die Bank emittiert sowohl ungedeckte (als senior preferred oder senior non-preferred) als auch gedeckte Green Bonds (als Hypothekendarlehen). Die emittierten Pfandbriefe erfüllen alle Anforderungen des Pfandbriefgesetzes. Ungedeckte Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Termingelder, welche als Green Bonds emittiert werden, sind gleichrangig mit anderen Verbindlichkeiten der jeweiligen Assetklasse (pari passu); dies können neben Emissionen im Benchmarkformat auch kleinere Volumina (Privatplatzierungen) sein. Diesen emittierten Verbindlichkeiten steht ein ausreichendes Volumen an geeigneten Green Buildings gegenüber. Die Refinanzierung durch Green Bonds darf nur in dem Maße erfolgen, wie mindestens Green Buildings im Bestand der Bank vorhanden sind. Vorübergehende Spitzenbeträge können temporär/adäquat angelegt werden.

2.2 Umsetzung der Green Bond Principles

2.2.1 Use of Proceeds

Die durch die Emission von Green Bonds eingeworbenen Mittel werden ausschließlich zur Finanzierung energieeffizienter Immobilien genutzt. Die eingeworbenen Mittel dienen sowohl der Finanzierung von Green Buildings des Neugeschäfts als auch des Bestandsgeschäfts. Die Finanzierungen dienen dem Bau, der Projektentwicklung, dem Kauf oder der energieeffizienten Renovierung von Gebäuden. Die detaillierte Zweckbestimmung regeln die Bedingungen („final terms“) der jeweiligen Emission.

2.2.2 Process for Project Evaluation and Selection

Die Energieeffizienz einer zu finanzierenden Immobilie und damit die Eignung als Asset für einen Green Bond werden in einem mehrstufigen Prozess überprüft. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Akquisition, die Kreditbearbeitung und an das Treasury sind in den Richtlinien der Deutschen Hypo verankert und damit für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbindlich vorgeschrieben.

Die Green Bond-Fähigkeit einer Finanzierung sowie die dazu gehörenden Eigenschaften wie die quantifizierte Energieeffizienz werden im bestandsführenden IT-System der Bank erfasst und verwaltet.

Die im Kreditbereich (Kreditmanagement) tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfassen alle erforderlichen Daten (wie Energieausweise, Zertifikate etc.) der Finanzierungen in den IT-Systemen der Bank. Darauf folgend prüft das Treasury im Vier-Augen-Prinzip und anhand definierter Kriterien die finanzierten Immobilien auf ihre Tauglichkeit zur Zurechnung zum Green Bond-fähigen Immobilienportfolio. Die anzuwendenden Kriterien werden von einer Green Building Commission festgelegt. Diese besteht aus Mitgliedern des Nachhaltigkeitskreises, welcher das Nachhaltigkeitsmanagement bei seinen Aufgaben unterstützt. Die Green Building Commission definiert die Green-Bond-Mindeststandards (kurz: GBM) und stellt in ihren regelmäßig erfolgreichen Sitzungen sicher, dass diese die in den Zielmärkten vorgeschriebenen Mindeststandards eingehalten werden. Ein Asset gilt als Green Building, wenn zum Zeitpunkt der Hereinnahme der Finanzierung in das Green-Bond-Portfolio die zu diesem Zeitpunkt gültigen GBM eingehalten wurden. Die aktuell gültigen GBM lauten wie folgt:

1. Deutschland:

Energieausweis mit einem maximalen Endenergiebedarf bzw. -verbrauch (Wärme) in kWh/(m²*a) nach Hauptnutzungsart:

- 60 kWh/(m²*a) für Wohngebäude
- 30 kWh/(m²*a) für Lager-/Logistikgebäude
- 70 kWh/(m²*a) für Kaufhäuser, Einkaufszentren
- 95 kWh/(m²*a) für Handelsgebäude (z.B. Discounter oder Warenhaus)
- 95 kWh/(m²*a) für Hotels bis 3 Sterne
- 105 kWh/(m²*a) für Hotels mit 4 und 5 Sterne
- 110 kWh/(m²*a) für Produktions- und Lagergebäude beheizt
- 110 kWh/(m²*a) für Bürogebäude ohne Klimaanlage
- 135 kWh/(m²*a) für Bürogebäude mit Klimaanlage

2. Ausland

In den Auslandsmärkten orientiert sich die Deutsche Hypo an den Vorschlägen der Technical Expert Group (TEG) zur EU Taxonomie. So muss die Hauptnutzungsart der Wohnimmobilien und gewerblichen Immobilien zu den Top 15 % des nationalen Gebäudebestands zugeordnet werden können, um als Green Building identifiziert und in den Green Bond Assetpool aufgenommen zu werden. Die Identifikation erfolgt anhand des Primärenergiebedarfs. Diese Daten sowie der durchschnittliche Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch und die länderspezifische CO₂-Intensität zur Berechnung des Impact Reportings werden durch die Engineering-Experten von Drees & Sommer bereitgestellt. Drees & Sommer wird in regelmäßigen Abständen eine Aktualisierung dieser Daten vornehmen, wodurch die Auswahlkriterien des Green Bond Frameworks sich dem aktuellen Marktstandard anpassen.

Ferner kann ein Green Building in allen Immobilienzielmärkten durch die folgenden Gebäudenachhaltigkeitszertifikate identifiziert werden:

- LEED Zertifikat mindestens Gold
- BREEAM Zertifikat, mindestens Very Good
- DGNB Zertifikat, mindestens Gold
- HQE Zertifikat, mindestens Performant

Sollte sich durch die Nutzung von erneuerbaren Energien der Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch reduzieren und unterhalb des Endenergiewertes liegen, so wird der Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch (Wärme) zur Bewertung herangezogen.

Es ist möglich, finanzierte Immobilien ohne das Vorliegen eines Energieausweises oder Gebäudenachhaltigkeitszertifikats als Green Buildings zu klassifizieren. Dies ist in folgenden Fällen denkbar:

- Projektentwicklungen, bei welchen ein mit den aktuellen Green Bond Mindeststandards kompatibler Energieverbrauch oder Gebäudenachhaltigkeitszertifikatsstatus durch den Kunden angestrebt wird.
- Finanzierte Immobilien, zu welchen der Energieverbrauch einer Immobilie mit hoher struktureller Analogie nachweislich vorliegt, welche ebenfalls durch die Deutsche Hypo finanziert wurde und Teil des Green Asset Pools ist. Hierbei ist eine Stellungnahme eines internen oder externen Gutachters mit der Ermittlung eines geschätzten Energieverbrauchs nötig.

Grundsätzlich werden die Immobilienkunden der Deutschen Hypo vor Fälligkeit des Energieausweises bzw. Gebäudenachhaltigkeitszertifikats um die Neueinreichung ge-

beten. Die Deutsche Hypo gewährt den durch abgelaufene Energieausweise bzw. Gebäudenachhaltigkeitszertifikate identifizierten Green Buildings eine Frist von einem Jahr bzw. drei Jahren, bis diese aus dem Asset Pool entfernt werden. Somit ermöglicht die Deutsche Hypo den Immobilienkunden bei der Neuerstellung der Energieausweise und Gebäudenachhaltigkeitszertifikate ausreichende Flexibilität und begrenzt die Reduktion des Fundingpotenzials.

Ferner dürfen Immobilien von Kunden aus kontrovers betrachteten Geschäftsfeldern nicht finanziert werden. Dieses Kriterium ist auch eine strenge Nebenbedingung der Geschäftsstrategie der Deutschen Hypo und ist im Nachhaltigkeitsprogramm der Deutschen Hypo verankert (www.deutsche-hypo.de).

Eine weitere Auflage für die Verwendung der Green Buildings ist die Vermietung der finanzierten Immobilien an Hauptmieter aus nicht kontroversen Geschäftsfeldern. Als Hauptmieter gilt, wer mindestens 10% der gesamten Mieteinnahmen generiert. Bei Bekanntwerden eines Hauptmieters aus einem kontroversen Geschäftsfeld wird das Objekt aus dem Bestand der geeigneten Green Buildings herausgenommen.¹

2.2.3 Management of Proceeds

Die Eignung der grünen Assets im Bestand für die Green Bond Verbindlichkeiten wird von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Treasury regelmäßig überprüft. Die Kennzeichnung dafür erfolgt im Bestandssystem der Deutschen Hypo. Ungeeignete Finanzierungen und die dahinter stehenden Assets werden durch neue Finanzierungen bzw. Assets ersetzt. Eine Finanzierung und das dahinter stehende Asset gelten durch das Bekanntwerden einer Vermietung an einen Hauptmieter aus den als kontrovers betrachteten Geschäftsfeldern oder das Erlöschen eines Energieausweises oder Nachhaltigkeitszertifikats als ungeeignet.

Die Deutsche Hypo setzt sich die Vorgabe, dass der Green Bond-fähige Immobilienbestand mindestens dem Volumen der platzierten bzw. zu platzierenden Green Bonds entspricht. In dem Fall, dass für die Finanzierung energieeffizienter Immobilien eingeworbene finanzielle Mittel aus Green Bonds nicht direkt diesem Rahmenwerk gemäß genutzt werden können, müssen diese Mittel interimswise unverzüglich bei einem durch eine anerkannte Nachhaltigkeitsratingagentur mit ausreichend gutem Rating bewertetem Kreditinstitut angelegt werden (z.B. oekom research AG mit mindestens Prime-Status).

¹ Kontroverse Geschäftsfelder werden in der Deutschen Hypo in der "Finanzierungsrichtlinie zu kontroversen Geschäftsfeldern" definiert. Eine aktuelle Zusammenfassung der derzeit ausgeschlossenen Geschäftsfelder ist im Nachhaltigkeitsbericht im Kapitel "Nachhaltigkeit in der Deutschen Hypo" aufgeführt.

2.2.4 Reporting on Use of Proceeds

Die Deutsche Hypo veröffentlicht mindestens auf jährlicher Basis ein Green Bond Reporting auf ihrer Internetseite (www.deutsche-hypo.de). Dies beinhaltet die folgenden Informationen:

- Aktuelles Volumen des Green Building-Bestands
- CO₂-Einsparung aller Green Buildings im Vergleich zum relevanten Durchschnitt sowie die Berechnungslogik
- Charakterisierung der Green Buildings nach z.B. Objektzertifikaten, Lage, nachhaltigen Aspekten etc.

Die Deutsche Hypo veröffentlicht diese Daten auf aggregierter Basis. Damit wird sie zugleich den Anforderungen der Kunden und des Datenschutzgesetzes gerecht. Zusätzlich veröffentlicht die Deutsche Hypo auf regelmäßiger Basis die ausstehenden Bonds sowie deren Volumen auf ihrer Internetseite.

2.3 External Review

Die Deutsche Hypo beauftragt einen unabhängigen Anbieter zur Überprüfung der Verwirklichung der Green Bond Principles und der Nachhaltigkeit des gesamten Green Bond Programms. Diese Second Party Opinion wird auf der Internetseite der Deutschen Hypo veröffentlicht (www.deutsche-hypo.de). Mit dieser Aufgabe wird eine unabhängige Ratingagentur betraut.

3 Green Loans

Neben der Emission von Green Bonds sollen durch die Vergabe von Green Loans die erforderlichen Nachhaltigkeitsaspekte in der Geschäftstätigkeit der Deutschen Hypo auch auf der Aktivseite sichergestellt werden. Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Verbesserung der Portfolioqualität
- Vervollständigung des Nachhaltigkeitsgedankens
- Vervollständigung der grünen Wertschöpfungskette

Die Identifizierung erfolgt anhand eines Green Loan-Tools, welches Auskunft über einen optionalen Margeneffekt gibt. Grundlage für das Green Loan-Tool sind die Auswahlkriterien aus 2.2.2 (Process for Project Evaluation and Selection), ergänzt um weitere Kriterien:

- Energieverbrauch
- Baujahr

- Zertifizierung
- Entfernung zum Öffentlichen Personen-Nahverkehr
- Bodenversiegelung (Brownfield vs. Greenfield)
- Bausubstanz

Darüber hinaus wird die Mieterstruktur auf kontroverse Hauptmieter analysiert.

4 Schlusswort

Die Deutsche Hypo ist sich des Einflusses ihres Agierens auf die Umwelt und ihrer Verantwortung für die Gesellschaft und deren Zukunft bewusst. Das Green Bond-Emissionsprogramm ist Ausdruck dieser Verantwortung. Durch die Finanzierung energieeffizienter Immobilien durch die Emission von Green Bonds unterstützt die Deutsche Hypo als Finanzintermediär Projektentwickler, Mieter, professionelle Investoren und private Anleger. Sie fördert messbar die Reduzierung der CO₂-Emissionen und das umweltbewusste Verhalten in der Gesellschaft.

Das Green Bond Framework schafft die von Investoren geforderte Transparenz zur Emission von nachhaltigen Finanzprodukten. Die Deutsche Hypo emittiert Green Bonds unter Berücksichtigung der Green Bond Principles. Dies wird von einer unabhängigen Nachhaltigkeitsratingagentur geprüft.