

# Aareal Green Finance Rahmenwerk - Lending

## Aareal Green Finance Rahmenwerk - Lending

### 1) Zielsetzung und Hintergrund

Wir legen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Immobilien offen und definieren, wann energetische Sanierungsmaßnahmen beim Gebäudebestand maßgeblich zu einer höheren Energieeffizienz beitragen. Damit schaffen wir Transparenz und ermöglichen es unseren Kunden, fundierte Anlageentscheidungen zu treffen. Zudem sind wir so als Immobilienfinanzierer in der Lage, grüne Finanzierungen („Green Lending“) anzubieten und entsprechend offenzulegen.

30-40 Prozent des weltweiten Energiebedarfs und fast 40 Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen auf den Gebäudesektor.<sup>1</sup> Diese Zahlen verdeutlichen, welchen großen Beitrag der Immobiliensektor zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann. Die Finanzierung bestehender Gebäude (einschließlich ihrer Modernisierung) – das Segment, in dem wir tätig sind – ist aus unserer Sicht hier eine wichtige Stellschraube. Indem wir Transparenz fördern und so Potenziale zur Einsparung von Emissionen aufzeigen, wollen wir den Übergang in eine kohlenstoffarme Wirtschaft unterstützen. Darüber hinaus können wir mit Kreditauflagen (vertraglich bindende Zusagen des Kreditnehmers während der Dauer des Kreditverhältnisses, z. B. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, bestimmte Einbauten und Installationen) positiv auf die Nachhaltigkeit einzelner Objekte einwirken. Für uns als Hypothekenfinanzierer ist es von zentraler Bedeutung, die Attraktivität von Gebäuden zu bewahren und sie zukunftsfähig zu machen, um einen konstanten Cashflow einerseits und Refinanzierungsmöglichkeiten nach Auslaufen der Kreditverpflichtungen andererseits zu gewährleisten. Der nachhaltige Werterhalt der Immobilien, für die wir Finanzierungen bereitstellen, liegt folglich in unserem ureigenen Interesse.

Seit der Veröffentlichung des Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums durch die Europäische Kommission kommt Nachhaltigkeitskriterien bei der Kreditvergabe branchenweit deutlich mehr Bedeutung zu. Zu den etablierten und weit verbreiteten Instrumenten aus dem Bereich Green Finance zählen grüne Kredite („Green Loans“). Bei diesen Krediten ist die Mittelverwendung an spezifische Voraussetzungen geknüpft (z. B. Investitionen in Umwelt-, Klima- oder Ressourcenschutz) oder die Kreditkonditionen hängen u. a. von der Nachhaltigkeit des Unternehmens bzw. Kreditnehmers ab, die in der Regel anhand etablierter Nachhaltigkeitsratings beurteilt wird. So können sowohl bilaterale als auch Konsortialkredite grün ausgerichtet sein.

Mit dem Green Finance Rahmenwerk - Lending wollen wir unseren Kunden grüne Kredite anbieten können, mit denen sie nicht nur ihre Geschäftsziele erreichen, sondern auch den Beitrag der Branche zu einer nachhaltigeren Gesellschaft steigern können. Dank des Rahmenwerks können wir künftig an die Erlösverwendung gebundene grüne Finanzierungsinstrumente anbieten, wie (gedeckte) Schuldverschreibungen, Kredite, Commercial Paper, Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) oder Einlagen.

### 2) Erlösverwendung

#### Green-Lending-Programm

Kredite definieren wir als grün, wenn sie zur Finanzierung ökologisch nachhaltiger/nachhaltig bewirtschafteter Immobilien („grüne Gebäude“ gemäß Definition der Aareal Bank) eingesetzt werden. Dazu zählen wir Kredite, die in den Gebäudebestand sowie sanierte Gebäude und Neubauten fließen, aber auch Kredite für Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Renovierungen/Refurbishments oder ADC-Finanzierungen<sup>2</sup>), durch die (i) Gebäude unsere Standards für grüne Gebäude erreichen oder (ii) die ihre Energieeffizienz auf ein definiertes Mindestmaß steigern („Steigerung der Energieeffizienz“ gemäß Definition der Aareal Bank).

Bei der Erstellung des Rahmenwerks hat die Aareal Bank vorhandene Dokumente sowie die Anforderungen der EU-Taxonomie, die Mindeststandards für grüne Pfandbriefe des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, die Green Bond Principles der ICMA und die Green Loan Principles der Loan Market Association berücksichtigt.

Unter der Prämisse, dass unser Rahmenwerk – in Einklang mit unserer Drei-Kontinente-Strategie – weltweite Anwendung findet, stellen die eigenen Kriterien der Aareal Bank für die Einstufung von Objekten als „grüne Gebäude“ oder von Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen als „energiebezogene Modernisierungen“ Alternativen zum Kriterium „Einhaltung der EU-Taxonomie“ dar.

<sup>1</sup> Laut Angaben der Internationalen Energieagentur (IEA) werden fast 40 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor verursacht.

<sup>2</sup> Das Konzept ADC-Finanzierung umfasst Darlehen für die Grunderwerbs-, Erschließungs- und Bauphase von Immobilien (ADC: *Acquisition, Development and Construction*), mit denen die Erschließung und Umwandlung von Flächen oder der Bau von Wohngebäuden oder gewerblichen Immobilien finanziert werden. [Basler Ausschuss für Bankenaufsicht, BCBS 424]

So lässt sich die Eignung für grüne Kredite beurteilen, auch wenn nicht zu allen Kriterien Informationen vorliegen oder die Konformität mit der EU-Taxonomie nicht angestrebt oder verifiziert wurde.

### Eignungskriterien für Green Lending

Alle Darlehen zur Finanzierung von

- grünen Gebäuden oder
- Steigerungen der Energieeffizienz,

die die folgenden Kriterien für die Aufnahme in das Green-Lending-Programm der Aareal Bank erfüllen. Als Kreditsicherheit dienen die Grundpfandrechte der jeweiligen grünen Gebäude.

## 3) Eignungskriterien

### „Grüne Gebäude“ nach Definition der Aareal Bank

Grüne Gebäude sind nach Definition der Aareal Bank alle ökologisch nachhaltigen Immobilien. Diese Definition basiert auf unserer Bewertungsexpertise, langjähriger Erfahrung und der fundierten Kenntnis des Immobilienmarkts sowie auf bestehenden Zertifizierungen für grüne Gebäude.

Je nach Objektklasse, Nutzungsart oder Land können die Eignungskriterien abweichen. Die Kriterien werden jährlich überprüft und an gesetzliche Umweltvorgaben und – bei Bedarf – an aktuelle Marktentwicklungen angepasst.

Um als grünes Gebäude eingestuft zu werden und sich somit für einen grünen Kredit zu qualifizieren, müssen Objekte mindestens eines der folgenden Kriterien sowohl zum Zeitpunkt der Kreditzusage als auch während der gesamten Finanzierungsdauer erfüllen:

#### 1. EU-Taxonomie-Konformität

- ✓ Das Gebäude erfüllt die EU-Taxonomiekriterien gemäß dem Delegierten Rechtsakt der Kommission, Kapitel 7.7 „Acquisition and ownership of existing buildings“.

#### 2. Zertifizierung als „grünes Gebäude“ (Typ/Zertifizierungsgrad)

- ✓ Vorliegen einer namhaften (d. h. vom World Green Building Council gelisteten) Zertifizierung als grünes Gebäude mit überdurchschnittlichem Rating gemäß den folgenden Ratingkategorien:
  - BREEAM: *Outstanding* (herausragend), *Excellent* (exzellent) oder *Very Good* (sehr gut)
  - LEED: *Platinum* (Platin) oder *Gold* (Gold)
  - DGNB: Platin oder Gold
  - HQE: *Exceptionnel* (herausragend) oder *Excellent* (exzellent)
  - Green Star: 6 Sterne oder 5 Sterne
  - NABERS: 6 Sterne, 5 Sterne oder 4 Sterne

#### 3. Energieeffizienz des Objekts

- ✓ Das Objekt erfüllt die nationalen Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude\*, die zum Zeitpunkt der Kreditzusage gelten:
  - Um diesen Standard zu erfüllen, muss das Gebäude beispielsweise gut isoliert sein. Zudem muss der verbleibende Energiebedarf über erneuerbare Energien gedeckt werden.

\* Der Begriff „Niedrigstenergiegebäude“ ist in der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden definiert.

und/oder

- ✓ Das Objekt unterschreitet die folgenden Energiehöchstwerte:

- Referenzwerte für den Endenergieverbrauch (Heizung und Strom) verschiedener Gebäudetypen, die auf Grundlage nationaler Anforderungen an grüne Gebäude sowie unserer langjährigen Bewertungsexpertise definiert wurden:

Gebäudetyp	Endenergieverbrauch*
Wohngebäude	< 75 kWh/(m <sup>2</sup> x a)
Bürogebäude	< 140 kWh/(m <sup>2</sup> x a)
Einzelhandel	< 140 kWh/(m <sup>2</sup> x a)
Hotel	< 140 kWh/(m <sup>2</sup> x a)
Logistik	< 65 kWh/(m <sup>2</sup> x a)

\* Bis sich die Datenverfügbarkeit weltweit verbessert hat, kann hilfsweise der Endenergiebedarf herangezogen werden.

### „Steigerung der Energieeffizienz“ nach Definition der Aareal Bank

Die Steigerung der Energieeffizienz – insbesondere bei bestehenden Gebäuden – ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Pariser Klimaziele im Immobiliensektor erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur energetischen Sanierung/Modernisierung von großer Bedeutung.

Führt eine Modernisierungsmaßnahme (einschließlich Refurbishment oder ADC-Finanzierung) dazu, dass das finanzierte Gebäude anschließend eines der folgenden Kriterien erfüllt, ist sie als Steigerung der Energieeffizienz einzustufen und der Kredit, der zur Finanzierung der Maßnahme beigetragen hat, als grüner Kredit.

#### 1. EU-Taxonomie-Konformität

- Um als energieeffiziente Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahme zu gelten, muss die Maßnahme die EU-Taxonomiekriterien gemäß dem Delegierten Rechtsakt, Kapitel 7.1 „Renovation of existing buildings“ erfüllen.

#### 2. Beitrag dazu, dass das Gebäude den oben definierten Standard für grüne Gebäude erreicht

#### 3. Steigerung der Energieeffizienz um mindestens 30 %<sup>1</sup>

Etwaige Änderungen der Grundsätze, auf denen dieses Rahmenwerk fußt, sowie neue Entwicklungen bei der EU-Taxonomie und dem Green Bond Standard der EU werden in künftigen Fassungen des Rahmenwerks berücksichtigt. Dabei wird die Aareal Bank das aktuelle Transparenz- und Anforderungsniveau bei der Auswahl geeigneter Objekte beibehalten oder erhöhen.

## 4) Evaluierung und Auswahl der Projekte

### Beurteilung der Eignung für Green Lending

Die Eignung für Green Lending wird auf Objektebene auf Grundlage ausgewählter eigener Kriterien der Aareal Bank beurteilt. Sind die seitens der Bank festgelegten Mindestanforderungen erfüllt, eignet sich das Objekt bzw. die Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahme für Green Lending und kann über einen grünen Kredit finanziert werden.

<sup>1</sup> Basierend auf der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) vom 18. Juni 2020

Die Eignung von Gebäudemodernisierungen für Green Lending wird während des Kreditgenehmigungsverfahrens beurteilt und ist eine aufschiebende Bedingung vor der Kreditvergabe. Darüber hinaus werden Kreditaufgaben vereinbart, um zu gewährleisten, dass die Eignungskriterien über die Dauer des Kreditverhältnisses erfüllt werden.

Eine Reihe von Kriterien reicht für die Beurteilung aus, selbst wenn nicht zu allen Kriterien Informationen vorliegen. Gleichzeitig können die Anforderungen mit der Zeit angepasst werden, um neuen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

Das Interesse des Kunden an einem grünen Kredit wird im Rahmen der Geschäftsanbahnung mit dem Originator des jeweiligen Engagements besprochen. Die eigentliche Eignungsbeurteilung für Green Lending findet im Rahmen des üblichen Kreditprozesses statt.

### **Auswahlprozess**

Valuation & Research (VAR) berücksichtigt die Kriterien des Green-Lending-Programms bei der Bewertung der zu finanzierenden Objekte. Objekte oder energetische Sanierungen, die für das Green-Lending-Programm geeignet sind, können über grüne Kredite finanziert werden.

Credit Transaction Management (CTM) beurteilt und dokumentiert die Eignung von Objekten und/oder Maßnahmen zusätzlich anhand der Unterlagen, die im Rahmen der Prüfung der Auszahlungsvoraussetzungen eingereicht wurden.

Zudem überwacht CTM regelmäßig die Einhaltung der Kreditaufgaben, sofern erforderlich – z. B. wenn diese von gültigen Zertifizierungen abhängen.

Das Green Finance Committee (GFC) besteht u.a. aus Experten aus den Bereichen Kredit, Bewertung, Treasury, Portfoliomanagement, Recht und Nachhaltigkeit und trifft alle notwendigen Entscheidungen einstimmig. Das GFC ist die richtungweisende Instanz für die Nachhaltigkeitskriterien für Finanzierungen und prüft regelmäßig das Green Finance Rahmenwerk und den Green Asset Pool, d. h. den Deckungsstock an grünen Vermögenswerten. Aufgabe des GFC ist es, sicherzustellen, dass das Rahmenwerk aktuell, angemessen, marktrelevant und anwendbar ist und geeignete Standards erfüllt, sowie bei Bedarf potenzielle künftige Änderungen zu erarbeiten.

## **5) Management of Proceeds**

Bei einem grünen Kredit und seiner Verwendung sind die von der Aareal Bank bereitgestellten Mittel immer eindeutig auf den Kreditnehmer rückverfolgbar. Mögliche Verwendungszwecke der Kredite sind in der Regel der Direktwerb, die Refinanzierung oder die Modernisierung eines Einzelobjekts oder Objektportfolios, das die Kriterien des Green Finance Rahmenwerks - Lending erfüllt. Die Aareal Bank finanziert insolvenzgeschützte Zweckgesellschaften („ringfenced SPVs“); bei einer Eignung für Green Lending sind die dafür bereitgestellten Kredite vollständig durch die Gebäude abgesichert, die die im Rahmenwerk definierten Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

Die unter dem Green Finance Rahmenwerk - Lending vergebenen Kredite werden ins System eingegeben. Nachdem von CTM bestätigt wurde, dass das Objekt oder die Energieeinsparungsmaßnahmen die Eignungskriterien des Green-Lending-Programms der Aareal Bank erfüllen, werden sie im System als „geeignet für Green Lending“ gekennzeichnet. Die relevanten Unterlagen (Zertifizierung als grünes Gebäude, Energieausweise usw.) werden in der elektronischen Kreditakte gespeichert. Die grünen Kredite werden keinem separaten Portfolio zugeordnet, sondern einzig als solche im Kreditssystem der Aareal Bank gekennzeichnet; das Volumen grüner Kredite kann somit jederzeit ausgewiesen werden.

Verliert ein Dokument, das zur Beurteilung der Eignung herangezogen wird, seine Gültigkeit, wird ein neues, gültiges Dokument vom Kunden angefordert, das binnen 10-15 Werktagen bereitgestellt werden muss.

## **6) Berichtswesen**

Die Aareal Bank wird im Rahmen ihrer nichtfinanziellen Berichterstattung jährlich über Veränderungen des Volumens grüner Kredite berichten. Zudem beabsichtigt die Aareal Bank, über relevante ICMA-Kennzahlen zu berichten, die möglicherweise Fortschritte bei Gebäudezertifizierungen oder der Reduktion des Energiebedarfs mit sich bringen. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Verfügbarkeit geeigneter Informationen und Daten. Beispiele hierfür sind der regulatorische Zertifizierungsstandard (Zertifizierungsprogramm, Zertifizierungsgrad und Verhältnis Bruttogebäudefläche/Bruttogrundfläche) sowie CO<sub>2</sub>-Einsparungen in modernisierten Gebäuden (kg CO<sub>2</sub>/Bruttogebäudefläche/Bruttogrundfläche p.a.). Informationen zu unterjährigen Veränderungen (vierteljährliche Berichterstattung zum

auf Green Lending entfallenden Anteil des Neugeschäfts) werden auf der Internetseite der Aareal Bank zur Verfügung gestellt.

Zudem veröffentlicht die Aareal Bank einen Green-Finance-Bericht, solange grüne Finanzierungsinstrumente angeboten werden. Dieser Bericht wird mindestens jährlich auf unserer Investor-Relations-Seite (Link) bereitgestellt. Er besteht aus zwei Teilen, dem (i) Allokations- und (ii) dem Impact-Reporting, und wird je nach Machbarkeit und Datenverfügbarkeit erstellt.

## **7) Externe Prüfung**

Vor seiner Veröffentlichung wurde das Rahmenwerk einer externen Prüfung durch Sustainalytics unterzogen; die Ergebnisse sind im Anhang des Green Finance Rahmenwerks - Lending nachzulesen. Bei wesentlichen Änderungen, die im Rahmen unserer jährlichen Überprüfungen vorgenommen werden, wird Sustainalytics oder eine andere von der Aareal Bank ausgewählte Stelle mit der Prüfung des überarbeiteten Rahmenwerks beauftragt.