

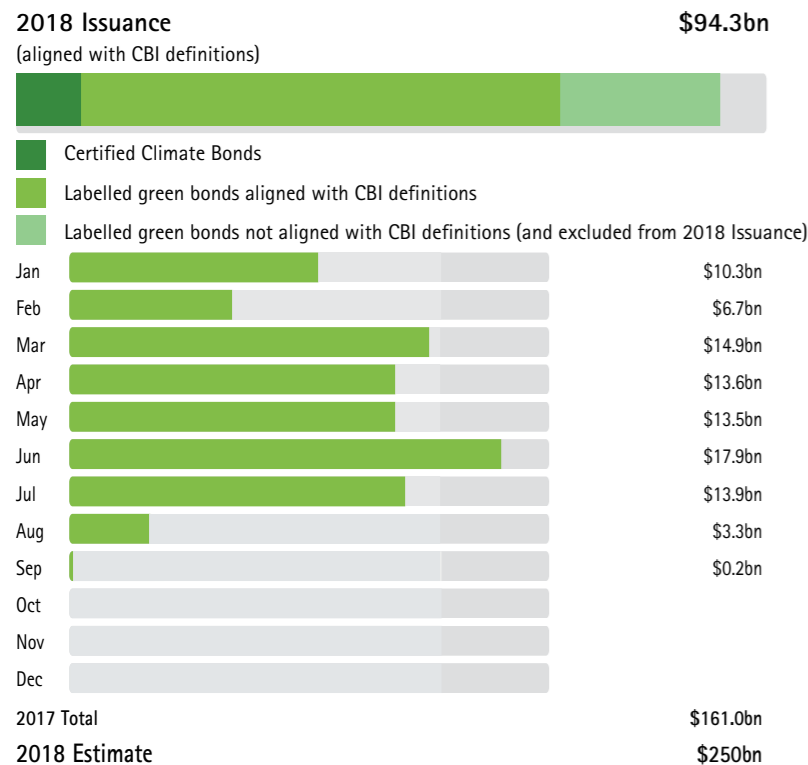
RICS unterstützt EU-Kommission bei der Schaffung eines Standards für Green Bonds

Interview mit Sabine Georgi,
Leiterin Business Development und Politikberatung bei der RICS

Die RICS wird die Europäische Kommission bei der Entwicklung eines EU-Klassifizierungssystems – der sogenannten EU-Nachhaltigkeits-Taxonomie – unterstützen, und zwar als Mitglied der Technischen Arbeitsgruppe für nachhaltige Finanzierung. Als einzige Organisation der Immobilienwirtschaft wird die RICS, zusammen mit 34 weiteren Mitgliedern der hochkarätigen Expertengruppe, die Kommission auch bei der Schaffung eines Standards für nachhaltige Anleihen („EU Green Bond Standard“) beraten. inpuncto sprach mit Sabine Georgi, Leiterin Business Development und Politikberatung bei der RICS in Deutschland über das Engagement der RICS.

Green Bonds Market 2018

Quelle: www.climatebonds.net



Was sind Green Bonds und wie funktionieren sie?

Green Bonds sind zunächst einmal ganz normale Anleihen, das heißt Wertpapiere mit festen Zinscoupons. Mit der Ausgabe grüner Anleihen beschaffen sich die Emittenten Gelder für Umweltprojekte, zum Beispiel in den Bereichen erneuerbare Energien, Energieeffizienz, Wasserreinhaltung, oder für energieeffiziente Immobilien. Grüne Anleihen wurden zunächst von multilateralen Organisationen wie der Weltbank und anderen Förderbanken wie der KfW in Deutschland begeben. Die Banken sichern auf diese Weise die notwendige Refinanzierung von Projekten in den genannten Bereichen. Mittlerweile sind Green Bonds ein global genutztes Instrument und ein wachsendes Segment. Die Climate Bond Initiative rechnet für 2018 mit einem Volumen in Höhe von 250 Mrd. US\$ – das wäre gegenüber 2017 eine Steigerung um über 60%. Die Berlin Hyp hat in Deutschland im Immobilienbereich Neuland betreten, indem sie den sogenannten Grünen Pfandbrief entwickelt hat und nun ausgibt. Hierdurch werden Immobiliendarlehen für besonders ökologische Immobilienobjekte, die einen bestimmten Baustandard erfüllen, refinanziert. Das



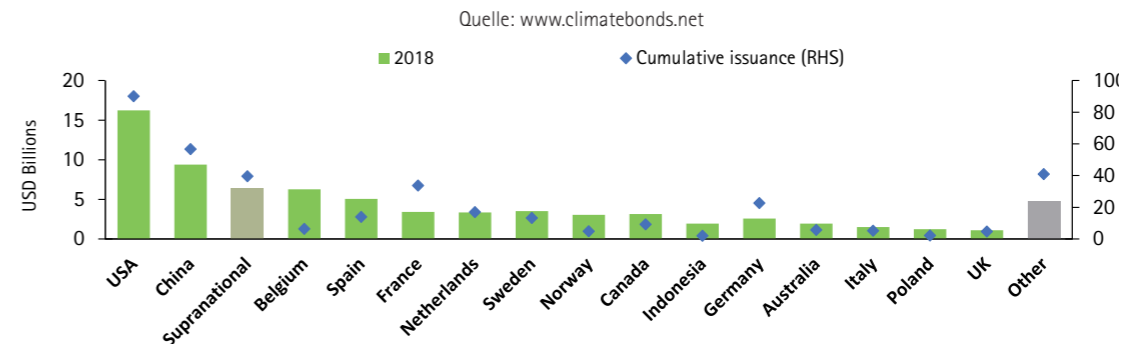
funktioniert so: Die Berlin Hyp finanziert beispielsweise ein neues Büroobjekt, das bestimmte hohe Anforderungen erfüllt – sagen wir für 50 Mio. €. Diese 50 Mio. € muss die Berlin Hyp nun refinanzieren, wozu sie den Pfandbrief nutzt. Wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind, wird der deckungsstockfähige Teil gemeinsam mit anderen Finanzierungen gebündelt und dann als Grüner Pfandbrief am Kapitalmarkt emittiert. Das Investoreninteresse ist mittlerweile sehr groß. Zunehmend werden Green Bonds aber auch von Unternehmen der Immobilienwirtschaft ausgegeben, beispielsweise von Volkswagen Immobilien. Deutschland hat sich übrigens mithilfe von Pfandbriefen und gedeckten Schuldverschreibungen als Wachstumsführer im Markt für Green Covered Bonds etabliert.

Beide Instrumente könnten dazu beitragen, auf den Anleihemärkten Finanzierungsmittel für kleinere kohlenstoffsparende Projekte zu erschließen, zum Beispiel Hypothekendarlehen für grüne Gebäude. So belegt Deutschland, gemessen an allen ausgegebenen Green Bonds, insgesamt den 5. Platz.

Was unterscheidet Green Bonds von Nachhaltigkeitsanleihen?

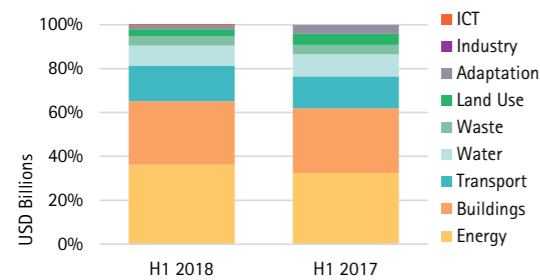
Green Bonds beziehen sich auf die ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit, nicht aber auf die sozialen Aspekte. Projekte, die besonders auf die soziale Säule der Nachhaltigkeit abzielen, stehen also nicht im Fokus der Green Bonds. Wie beschrieben, beziehen sich die grünen Anleihen eher auf Projekte im Bereich Energie oder Wasser, aber auch »

H1 2018 green bond issuance: top 15 countries*



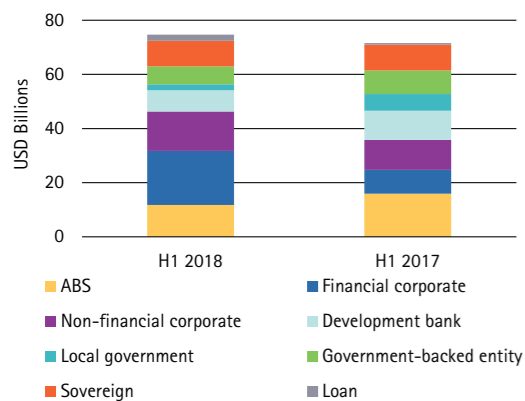
H1 use of proceeds*

Quelle: www.climatebonds.net



H1 volume* by issuer type

Quelle: www.climatebonds.net



Abfall oder Einsparungen in der Industrie oder im Gebäudesektor. Wie dem linken Schaubild zu entnehmen ist, bilden Gebäude einen besonderen Schwerpunkt.

Wer sind die Anbieter von Green Bonds?

Wie beschrieben, emittieren insbesondere Banken (sowohl Förderbanken als auch Entwicklungsbanken sowie Hypothekenbanken), aber auch Staaten und Bundesländer beziehungsweise angeschlossene Entitäten solche Anleihen. Wie den Zahlen der Climate Initiative zu entnehmen ist, nutzen nun auch verstärkt Unternehmen dieses Instrument in der Unternehmensfinanzierung. Die in dem Schaubild als ABS gekennzeichneten Bonds sind sogenannte Asset Backed Securities, das heißt durch Vermögenswerte besonders abgesicherte grüne Anleihen, in diesem Falle besonders Immobiliendarlehen und Pfandbriefe.

Wozu verpflichten sich Emittenten von Green Bonds und wie können Anleger bislang prüfen, ob diese Verpflichtungen eingehalten werden? Wenn es sich um einen von der Climate Initiative zertifizierten Bond handelt, kann hier das Rating eingesehen werden. Dann ist zumindest transparent, welchem Segment er zuzurechnen ist und dass bestimmte Mindeststandards eingehalten werden.

Was ist das Ziel bei der Schaffung des EU-Green-Bond-Standards?

Bislang existieren eher privatwirtschaftlich initiierte Systeme. Deshalb hat die EU-Kommission beschlossen, auf Grundlage der Arbeit einer Expertenrunde einen einheitlichen Standard und eine einheitliche Taxonomie zu schaffen.

Wie groß ist die Nachfrage nach Green Bonds im Immobiliensektor?

Die Nachfrage ist groß. Das sieht man zum Beispiel

an den positiven Emissionen der Berlin Hyp, der DKB oder der Deutschen Hypo.

Was bedeutet es für die RICS, als einzige Organisation der Immobilienwirtschaft Mitglied der Expertenrunde für die Entwicklung des EU-Green-Bond-Standards zu sein?

Wir wurden aus einer sehr großen Anzahl von Bewerbern ausgesucht, was uns natürlich sehr gefreut hat. Es bestätigt uns in unserer globalen und europäischen Arbeit. So ist RICS federführendes Mitglied der Global Alliance for Building and Construction und erarbeitet hier Vorschläge für einen umfassenden Gebäudepass.

Wer sind die anderen Mitglieder der Expertenrunde und nach welchen Gesichtspunkten wurden sie ausgewählt?

Es wurden Experten aus den unterschiedlichen Segmenten ausgewählt. So sind beispielsweise die KfW und andere namhafte Banken vertreten, daneben große Investoren wie Allianz Global Investors, aber auch die bereits erwähnte Climate Initiative und der WWF. Die Mitglieder wurden von der Europäischen Kommission nach technischer Expertise und geografischer Verteilung ausgewählt. Außerdem sollten im Gremium sowohl Finanz- als auch Realwirtschaft ausgewogen repräsentiert sein.

Was sind die Aufgaben der Expertenrunde?

Der Arbeitsgruppe wurden von der Europäischen Kommission vier Aufgaben übertragen. Zum einen soll ein Klassifizierungssystem geschaffen werden. Diese sogenannte Taxonomie soll Aufschluss darüber geben, welches Handeln als ökologisch nachhaltig angesehen werden kann. Ein weiterer großer Schwerpunkt wird die Schaffung eines Standards für nachhaltige Anleihen (EU-Green-Bond-Standard) bilden. Überdies sollen eine höhere Transparenz bei der Veröffentlichung klimarelevanter Informationen geschaffen und die Benchmarks für klimafreundliche Investitionsstrategien formuliert werden. Also ein sehr ambitioniertes Arbeitsprogramm, das bis Mitte nächsten Jahres abgearbeitet werden soll.

Inwieweit ist innerhalb der Branche die Bereitschaft vorhanden, umweltbewusster zu agieren?

Wir spüren in der Immobilienwirtschaft eine grundsätzliche Bereitschaft, die Gebäude im Sinne einer

höheren Energieeffizienz grüner zu machen. Der Anteil der mit entsprechenden Zertifikaten versehenen Neubauten und des bereits renovierten Bestands nimmt kontinuierlich weiter zu. Nur stellen sich bei der Umsetzung oft die Fragen, wie die Maßnahme finanziert werden soll und ob die Mieter gegebenenfalls durch Mieterhöhungen beteiligt werden können. Gelingt das nicht, rechnet sich eine Investition oft nicht, sodass sie unterbleibt. Green Bonds oder grüne Pfandbriefe können dazu führen, dass es für solche Projekte bessere Finanzierungskonditionen gibt. Sie können dadurch eher umgesetzt werden.

Warum kommt der Immobilienbranche eine besondere Verantwortung zu?

Auf das Heizen, Kühlen und Benutzen von Immobilien inklusive Beleuchten entfällt ein recht hoher Anteil am gesamten Energieverbrauch – schließlich halten wir uns am Tag oft in Immobilien auf. Wir arbeiten im Büro oder in einer Produktionshalle, gehen zur Schule, danach vielleicht ins Einkaufszentrum, ins Restaurant oder ins Kino und dann in unsere Wohnungen. Deshalb sind sowohl die Nutzer als auch die Eigentümer der Immobilien aufgefordert, an der Energieeffizienz zu arbeiten und möglichst viel regenerativ hergestellte Energie zum Einsatz zu bringen.

In welchen Bereichen gilt es, das Umweltbewusstsein in der Immobilienbranche zu verbessern?

Die Datenverfügbarkeit und die Transparenz müssen in diesem Bereich erhöht werden. Nur so kann das Benchmarking von Objekten gelingen, und nur so erkennen die Eigentümer, wo es weitere Ansatzpunkte zur Verbesserung gibt. Hier hat sich noch kein Standard durchgesetzt. Zudem steht auch die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus der Immobilie noch ganz am Anfang.

Wo ist RICS außerhalb der Arbeitsgruppe in Sachen Umweltschutz noch aktiv?

Wir engagieren uns in einigen Gremien, um bei den oben genannten Punkten anzusetzen, unter anderem in der Global Alliance for Buildings and Construction (GABC), die im Rahmen der COP21 und des Pariser Klimaabkommens gegründet wurde. Hier entwickeln wir gemeinsam mit anderen einen sogenannten Gebäudepass.

Welche Möglichkeiten gibt es seitens der RICS, auf die Mitglieder einzuwirken?

Bei der Immobilienbewertung haben wir in unserem Bewertungsstandard, dem Red Book, eine Vorgabe eingeführt, dass die Nachhaltigkeit in den Gut-

achten mit betrachtet und ausführlich dargestellt werden muss – das schafft eine klare Grundlage für das Risiko/Chancen-Profil des Objektes. Wir haben in Deutschland mit unserer Arbeitsgruppe eine Datenreihe aufgebaut, mit der wir den Anteil an nachhaltigen Objekten zählen und abschätzen können, um das Thema publik zu machen. Zudem steht das Thema Nachhaltigkeit als eines von sieben Themen auf unserer globalen Agenda.

Wie wird das Thema Umweltschutz und Nachhaltigkeit im Immobiliensektor in anderen Ländern angegangen und wo steht Deutschland im internationalen Vergleich?

In anderen Ländern gibt es zum Teil schärfere Vorgaben, zum Beispiel dass energetisch sehr schlechte Immobilien nicht vermietet werden dürfen. Man darf aber auch nicht vergessen, dass der Baubestand in Deutschland generell hochwertiger ist als in anderen Ländern und unsere Baustandards sehr hoch sind. Wir haben kein Problem im Neubau – was die Branche umtreibt, ist die Frage, wie der Bestand energetisch auf den neuesten Stand gebracht werden kann.

Was sind die Hindernisse bei der Einführung von konsistenten Messgrößen und hochwertigen technischen und professionellen Standards?

Das Problem sind nicht die Messgrößen per se, sondern sowohl die Erfassung als auch die Frage, wer die Daten erhebt und speichert. So kennt der Vermieter beispielsweise nicht den Stromverbrauch der Mieter. Zudem müssen die Messgrößen, um sie miteinander vergleichen zu können, umgerechnet werden, zum Beispiel auf kWh/m². Hier schlägt die RICS auf globaler Ebene vor, den internationalen Flächenstandard (IPMS) zu nutzen. Die Fehleranfälligkeit lauert also in der Datenkonsistenz und Vergleichbarkeit. Aber auch hier wollen wir in naher Zukunft gemeinsam mit anderen Organisationen Lösungen für Deutschland und Europa finden.

Kontakt:

Sabine Georgi
0171 - 9 34 60 86
sgeorgi@rics.org

www.rics.org/de



Sabine Georgi

Leiterin Business Development und Politikberatung bei der RICS in Deutschland

* All charts and analysis are based on preliminary figures for H1 2018 issuance volume and number of deals, pending the inclusion of Fannie Mae Green MBS June deals and twelve deals still under assessment for inclusion in the CBI green bond database. Hong Kong is counted as a separate country as it is classified as a developed country according to MSCI's Market Classification whereas China is classified as an emerging market.