

FAQ-Liste

Version 1.1

Mindeststandards für die Nutzung der Wortmarken „Grüner Pfandbrief“ / „Green Pfandbrief“ (für Hypothekendarlehen)

Stand: 1.1.2025

Allgemein	
Was ist der Markenlizenzvertrag?	Der Markenlizenzvertrag ist ein Vertrag über die Nutzung der Wortmarken Grüner Pfandbrief (Gemeinschaftsmarke EU 008 746 307) und Green Pfandbrief (Gemeinschaftsmarke EU 008 885 782), welcher zwischen dem Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) und einer Pfandbriefbank abgeschlossen wird.
Wer ist Lizenznehmer?	Lizenznehmer ist eine Pfandbriefbank, welche einen Markenlizenzvertrag mit dem Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) abschließt.
Wer ist Lizenzgeber?	Lizenzgeber ist der Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., welcher mit dem Lizenznehmer einen Markenlizenzvertrag abschließt.
Was sind die Mindeststandards?	Die Mindeststandards sind vom Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. definierte freiwillige Pflichten und Prinzipien, welche vom Lizenznehmer eingehalten werden müssen, damit er die Wortmarken Grüner Pfandbrief (Gemeinschaftsmarke EU 008 746 307) und Green Pfandbrief (Gemeinschaftsmarke EU 008 885 782) gemäß Markenlizenzvertrag verwenden darf. Die Mindeststandards werden regelmäßig auf ihre Aktualität überprüft und überarbeitet. Die aktuelle Fassung sowie die archivierten Fassungen sind jederzeit abrufbar unter: https://www.gruener-pfandbrief.de
Wozu braucht man Mindeststandards?	Mindeststandards dienen insbesondere der Produktqualitätssicherung sowie -vereinheitlichung. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. sieht dies als Grundvoraussetzung für die Weiterentwicklung und Förderung dieses Marktsegments.

Was ist ein Grüner Pfandbrief?	Ein Grüner Pfandbrief ist ein Hypothekendarlehen, das auf dem Pfandbriefgesetz basiert und die Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe erfüllt.
Was sind die Green Bond Principles (GBP)?	Die Green Bond Principles sind von der International Capital Markets Association (ICMA) definierte freiwillige Pflichten und Prinzipien für die Emission von Green Bonds. Sie sind an den Emittenten adressiert und halten ihn zu Transparenz und Offenlegung an, um die Integrität des Green Bond Markts zu fördern.
Was ist ein Green Bond Framework (GBF)?	In einem Green Bond Framework definiert ein Emittent die Grundsätze und Eckpunkte für seine Green Bond Aktivitäten. Im Regelfall wird insbesondere festgehalten, welche Prinzipien und Pflichten (z.B. GBP) auf freiwilliger Basis eingehalten werden.

Geeignete Assets	
Was sind geeignete Assets?	Unter geeigneten Assets sind Darlehen zu verstehen, die dem Erwerb oder dem Neubau von Green Buildings dienen oder aber der Sanierung/Renovierung bereits bestehender Gebäude zum Zwecke der Steigerung der Energieeffizienz. Die in diesem Zusammenhang einzuhaltenden Werte sind in den Mindeststandards unter Punkt (b) erfasst.
Was ist unter Neubauten mit einem Primärenergiebedarf/-verbrauch, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude (NZEB) liegt zu verstehen?	Gemeint ist, dass Neubauten einen Energiebedarf/-verbrauch aufweisen müssen, der mindestens 10 % unter den NZEB-Standards (Nearly Zero Energy Building / Niedrigstenergiegebäude) gemäß der europäischen Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), welche in Deutschland in § 10 Gebäudeenergiegesetz (GEG) umgesetzt wurde, liegt.
Wie ist zwischen gewerblicher und wohnwirtschaftlicher	Entscheidend für die Unterscheidung zwischen gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Immobilienfinanzierung ist die Nutzungsart eines Gebäudes. Für die Abgrenzung der wohnwirtschaftlichen Immobilienfinanzierung ist ausschließlich die dominierende Nutzungsart eines Gebäudes entscheidend. Diese muss dem Zweck des Wohnens

<p>Immobilienfinanzierung zu unterscheiden?</p>	<p>dienen und umfasst z.B. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser. Jedweder anderer Finanzierungszweck ist als gewerblich einzustufen.</p>
<p>Was ist mit Nachhaltigkeitszertifikat gemeint?</p>	<p>Ein Nachhaltigkeitszertifikat weist die nachhaltige Qualität eines Gebäudes aus. Dabei werden die Bauwerke nach definierten Nachhaltigkeitskriterien bewertet. Neben ökologischen Aspekten fließen auch ökonomische und soziokulturelle Aspekte in die Bewertung ein, sodass im Gegensatz zu reinen Energieausweisen alle drei Säulen der Nachhaltigkeit beurteilt werden. Kriterien können bspw. Wasserverbrauch, verwendete Materialien, Standort und Anbindung der Immobilie, akustische und thermische Qualität oder Lebenszyklus der Immobilie umfassen. Aus der Addition der einzelnen Kriterien ergibt sich die gesamte Nachhaltigkeitsqualität eines Gebäudes, welche dann gemäß unterschiedlichen Abstufungen (bspw. von Bronze bis Platin bei DGNB, von Durchschnittlich bis Ausgezeichnet bei BREEAM oder von Zertifiziert bis Platin bei LEED) ausgewiesen wird.</p>
<p>Wer gilt als etablierter Anbieter von Nachhaltigkeitszertifikaten?</p>	<p>Es gibt mehrere Anbieter von Nachhaltigkeitszertifikaten für Immobilien, die ihr Gütesiegel jeweils in verschiedenen Qualitätsstufen vergeben. Am bekanntesten sind in Deutschland insbesondere die Siegel der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) des US-amerikanischen Green Building Certification Institutes und BREEAM (British Research Establishment Environmental Assessment Method), welches durch lizenzierte Gutachter vergeben wird. Es gibt aber auch weitere anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate. Exemplarisch genannt seien hier das HQE (Haute Qualité Environnementale) der französischen Association pour la Haute Qualité Environnementale (ASSOHQE), CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency), das überwiegend in Japan und im asiatischen Raum vergeben wird, oder LENOZ (Lëtzebuurger Nohaltegkeets Zertifizéierung) aus Luxemburg.</p>
<p>Was ist unter Top-Kategorien eines etablierten Anbieters zu verstehen?</p>	<p>Unter Top-Kategorien eines etablierten Anbieters fallen Zertifizierungen, die an Gebäude erteilt werden die besonders nachhaltig gebaut wurden und deren Energieeffizienz zu den besten innerhalb eines Immobilienbestands gehört. Dies wird durch einen besonders hohen Score bzw. Standard ausgedrückt.</p>
<p>Was ist unter Energieverbrauch zu verstehen?</p>	<p>Hiermit ist der tatsächlich gemessene Energieverbrauch gemeint, der zum Betrieb einer Immobilie aufgewendet wird. Je nach Ausgestaltung des Green Bond Frameworks eines individuellen Emittenten Grüner Pfandbriefe kann dieser sowohl den Heizwärmeenergie- und den Stromverbrauch eines Gebäudes oder aber Teile davon darstellen.</p>

<p>Was ist unter Energiebedarf zu verstehen?</p>	<p>Hierunter versteht man den berechneten Energiebedarf, der für den bestimmungsmäßigen Gebrauch eines Gebäudes unter Normbedingungen benötigt wird. Je nach Ausgestaltung des individuellen Green Bond Frameworks kann dieser sowohl den Heizwärmeenergie- und den Strombedarf eines Gebäudes oder aber Teile davon darstellen.</p>
<p>Was ist mit Top 15% des nationalen Gewerbeimmobilienbestands gemeint?</p>	<p>Gemeint sind Gewerbeimmobilien, deren Energieeffizienz in Bezug auf Energieverbrauch oder -bedarf zu den besten 15% des relevanten Bestands gehören. Zum Nachweis wird die Methodik zur Einstufung durch den Emittenten veröffentlicht. Dabei wird berücksichtigt, dass die Anforderungen zur Erreichung der Top 15% mit einem verbesserten Gesamtimmobilienbestand regelmäßig angepasst werden müssen. Diese Anpassungen erfolgen linear. Ziel ist die CO₂-Neutralität für Gewerbeimmobilien bis 2050.</p>
<p>Auf was beziehen sich die 15%?</p>	<p>Der relevante Bestand bezieht sich auf unterschiedliche Kategorien wie beispielsweise Büro, Einzelhandel oder Wohnen innerhalb eines Landes, einer Region oder einer Stadt.</p>
<p>Was ist mit Energieeffizienzklasse A gemeint?</p>	<p>Im Energieausweis werden Gebäude, ähnlich wie Haushaltsgeräte, in Energieeffizienzklassen eingeteilt. Dadurch können Gebäude im Hinblick auf ihr energetisches Niveau besser miteinander verglichen werden. Für Wohngebäude gibt es neun Energieeffizienzklassen, die von A+ bis H reichen, bei der Energieeffizienzklasse A handelt es sich um die zweitbeste. Zur Erreichung der Energieeffizienzklasse A muss der Endenergiebedarf oder -verbrauch gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023 zwischen 30 bis max. 50 kWh pro Quadratmeter im Jahr betragen. Für im Ausland belegene Immobilien gilt auch die Energieeffizienzklasse A, jedoch ohne die Einhaltung eines konkreten Energiebedarfes/-verbrauches.</p>
<p>Was ist unter Kofinanzierung über KfW-Förderprogramme zu verstehen?</p>	<p>Darunter fallen Finanzierungen für sogenannte KfW-Effizienzhäuser. Das KfW-Effizienzhaus ist ein technischer Standard den die KfW in ihren Förderprogrammen nutzt. Unterschiedliche Zahlenwerte geben an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf der Immobilie im Verhältnis zu einem Referenzgebäude sein darf.</p>

Wie ist eine Reduzierung des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs von mindestens 30 % nachzuweisen?	Der Nachweis einer Reduzierung des Energiebedarfs/-verbrauchs um mindestens 30% erfolgt entweder über jeweils vor und nach der Sanierungs-/Renovierungsmaßnahme erstellte Energieausweise nach GEG oder über vergleichbare Berechnungen bzw. Messungen.
Erfolgt eine Differenzierung zwischen Strom und Wärme?	Dies ist abhängig vom individuellen Green Bond Framework der Emittenten.
Wird auf den End- oder Primärenergieverbrauch bzw. -bedarf abgestellt?	Dies ist abhängig vom individuellen Green Bond Framework der Emittenten.
Was ist mit Darlehenssystem des Lizenznehmers gemeint?	Der Emittent hat ein System bzw. eine Datenbank zu führen, in der die geeigneten Assets eindeutig gekennzeichnet sind und aufgeführt werden.

Weiteres	
Was ist mit „Nominalvolumen an Geeigneten Assets“ gemeint?	Gemeint ist der Gesamtnominalwert aller sich in der Deckungsmasse des Grünen Pfandbriefes befindenden geeigneten Assets.
Wie wird ein gutes Nachhaltigkeitsrating definiert?	Unter einem guten Nachhaltigkeitsrating ist ein Rating zu verstehen, welches die Unbedenklichkeit unter Nachhaltigkeitsaspekten bestätigt.
Wie wird eine anerkannte Nachhaltigkeitsratingagentur definiert?	Eine anerkannte Nachhaltigkeitsratingagentur ist eine Ratingagentur, welche im Nachhaltigkeitsbereich tätig und etabliert ist.

Was ist ein External Review?	Ein External Review ist eine von einem neutralen Dritten (geeigneten Anbieter) durchgeführte Überprüfung und Bestätigung der Einhaltung der GBP und die Angemessenheit des GBF unter Green Finance Aspekten (mitunter auch Second Party Opinion genannt).
Wie wird ein geeigneter Anbieter von einem External Review definiert?	Ein geeigneter Anbieter von einem External Review ist ein neutraler Dritter, welcher sich auf die Überprüfung der Einhaltung von GBPs und GBFs unter Green Finance Aspekten spezialisiert hat und etabliert ist.
Bezieht sich die jährliche Reportingpflicht auf 12 Monate oder ein Kalenderjahr?	Im Einklang mit aktuellen Marktstandards bezieht sich die jährliche Reportingpflicht auf 12 Monate.
Was ist ein Impact Reporting?	Unter Impact Reporting ist eine Veröffentlichung/Bericht zu den Umweltauswirkungen der Emission zu verstehen. Hierbei geht es insbesondere um die erreichte CO ₂ -Einsparung. In diesem Rahmen sollte der Emittent auch die angewandte Methodik offenlegen.
Was sollte das jährlich zu erstellende Reporting neben dem Impact Reporting noch umfassen?	Neben dem Impact Reporting sollte das jährliche Reporting insbesondere alles umfassen, was auch nach den aktuellen GBPs vorgesehen ist.
Wie wird öffentlich zugänglich zu machen definiert?	Gemeint ist jede Veröffentlichung über ein Medium, welches es der Öffentlichkeit ermöglicht, die Informationen ohne Hindernisse abzurufen (z.B. Internetseiten).
Was ist die EU-Taxonomie für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten zum Klimaschutz?	Gemeint ist das von der Europäischen Union gesetzlich festgelegte Klassifizierungssystem für umweltverträgliche wirtschaftliche Aktivitäten, die Klimaschutzzwecken dienen (EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.6.2020). ¹

¹ [Verordnung - 2020/852 - EN - taxonomie verordnung - EUR-Lex \(europa.eu\)](https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2020/852/oj)

<p>Was sind die EU Green Bond Standards?</p>	<p>Die EU Green Bond Standards sind Prinzipien und Pflichten für die Emission von grünen Anleihen (Green Bonds), welche auf EU-Ebene gesetzlich (Verordnung (EU) 2023/2631 vom 22.11.2023²) festgelegt wurden und erfüllt sein müssen, wenn ein Emittent seine Anleihen als EU Green Bonds bezeichnen möchte.</p>
--	--

² [EUR-Lex - 32023R2631 - DE - EUR-Lex \(europa.eu\)](#)