

Rahmenbedingungen für Green Bonds (Übersetzung des englischen Green Bond Frameworks)

Berlin, 10. April 2019¹

I. Einführung

Die Berlin Hyp begibt Green Bonds entweder in Form von Grünen Pfandbriefen oder in Form von Grünen Senior Unsecured Anleihen² und verpflichtet sich, die Erlöse aus der Emission dieser Bonds für die Refinanzierung grüner Assets zu verwenden. Geeignete Assets sind Green-Building-Finanzierungen. Diese verbleiben auf der Bilanz der Bank. Die Anleger tragen kein Kreditrisiko für die Assets und werden gleichrangig mit den übrigen Inhabern von Pfandbriefen (im Falle eines Grünen Pfandbriefs) bzw. von unbesicherten Anleihen (im Falle einer Grünen Senior Unsecured) behandelt.

Die geeigneten Assets können sich innerhalb des Hypothekendeckungsstocks der Berlin Hyp befinden. Die Kriterien zur Beurteilung, ob ein Asset geeignet ist, werden in Anhang 1 beschrieben.

II. Grundlagen

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Aspekt der Unternehmensstrategie der Berlin Hyp. Im Jahr 2013 entschied sich die Bank dazu, die bestehenden Ansätze und Prozesse in einem Nachhaltigkeitsmanagementsystem zu konsolidieren. Die Green-Building-Finanzierungen stellen dabei jenen Teil der Nachhaltigkeitsmaßnahmen dar, der sich direkt auf das Kerngeschäft der Bank bezieht: die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Um ihr Green-Building-Finanzierungsgeschäft weiter zu stärken, hat die Bank im Jahr 2016 damit begonnen geeignete Geschäfte preislich zu incentivieren. Die Emission von Green Bonds ist die logische Entsprechung auf der Passivseite der Bilanz. Seit 2017 ist es ein strategisches Unternehmensziel der Berlin Hyp eine führende Rolle im Bereich Green Finance einzunehmen: Bis Ende 2020 sollen 20% des Darlehensportfolios aus Darlehen für Green Buildings bestehen.

Weltweit sind Gebäude für 30 bis 40 Prozent des gesamten Energiebedarfs und etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Mit der Finanzierung von Green Buildings trägt die Berlin Hyp aktiv zur Vermeidung von CO₂-Emissionen bei. Über die begebenen Green Bonds können die Anleger den Beitrag der Bank zur Entwicklung hin zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft unterstützen.

¹ Drittes Update des ursprünglich am 8. August 2016 veröffentlichten Green Bond Frameworks; der Abschnitt Grundlagen wurde ergänzt und die Eignungskriterien (Anhang 1) wurden weiterentwickelt, Kennzeichnung in grüner Schrift.

² Mit Inkrafttreten der Neufassung des §46f KWG am 21.07.2018 ist es deutschen Kreditinstituten möglich, Senior Unsecured Anleihen sowohl in Form von Senior Preferred als auch in Form von Senior Non-Preferred Anleihen zu begeben. Im Falle eines Bail-ins werden diese unterschiedlich behandelt. Die Bezeichnung „Senior Unsecured“ in diesen Rahmenbedingungen umfasst sowohl Senior Preferred als auch Senior Non-Preferred Emissionen.

Die Berlin Hyp ist stets bestrebt, ihre Investorenbasis und Produkte zu diversifizieren. Green Bonds geben Anlegern mit einem Fokus auf ökologische bzw. nachhaltige Aspekte die Möglichkeit, in die Anleihen der Bank zu investieren.

Ein weiteres Ziel der Berlin Hyp ist es, Investoren durch Grüne Pfandbriefe und Grüne Senior Unsecured einen Mehrwert anzubieten, der über die Kreditwürdigkeit der Bank bzw. ihres Hypothekendeckungsstocks hinausgeht. Dieser Zusatznutzen gewinnt in dem zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Green Bond Programms vorherrschenden Kapitalmarktumfeld, das von niedrigen Zinsen und engen Credit Spreads geprägt ist, zusätzlich an Wert.

Als erfahrener Emittent von Pfandbriefen ist es die Berlin Hyp gewohnt, Anlegern maximale Transparenz anzubieten. Grund hierfür sind nicht zuletzt die Anforderungen des Pfandbriefgesetzes, nach denen detaillierte Informationen über den Deckungsstock zu veröffentlichen sind. Die Bank nutzt diese Erfahrung und bietet Green Bond Investoren ebenfalls detaillierte Informationen an.

Die Berlin Hyp legt ihr Konzept zur Refinanzierung über Green Bonds mittels dieses Green Bonds Programms für ihre Anleger transparent dar. So wendet die Bank denselben Ansatz für alle Green Bonds an, die von der Bank begeben wurden oder werden. Im Rahmen des Programms legt die Bank den Schwerpunkt auf die Refinanzierung von Darlehen für energieeffiziente gewerbliche Immobilien. Dabei wendet sie eine einheitliche Methodologie für alle Anleihen an.

III. Green Bonds Programm

Zum 31.12.2018 verfügt die Berlin Hyp über ein Hypothekendarlehensportfolio mit einem Nominalwert von € 20,2 Mrd.; Darlehen über € 3,4 Mrd. erfüllen die Eignungskriterien der Bank und sind im Darlehenssystem der Bank als Green-Building-Finanzierungen gekennzeichnet. Der Nominalwert der Green-Building-Finanzierungen im Hypothekendeckungsstock beträgt € 2,2 Mrd., während weitere € 1,2 Mrd. (noch) nicht Teil des Hypothekendeckungsstocks sind. Der Gesamtnominalwert der geeigneten Assets wird sich in der Zukunft verändern und steigt wahrscheinlich aus den folgenden Gründen an:

- a) Die Bank plant, neue geeignete Assets zu generieren, und
- b) die Bank wird von den bestehenden Darlehensnehmern Nachhaltigkeitszertifikate und Energieausweise (EPCs) fordern.

Unter diesem Programm wird die Bank zur Finanzierung geeigneter Assets Grüne Pfandbriefe und Grüne Senior Unsecured Anleihen begeben. Der Hauptfokus der Berlin Hyp liegt auf der Refinanzierung bereits bestehender Green-Building-Finanzierungen. Daher können neue Green Bonds nur dann begeben werden, wenn Green-Building-Finanzierungen mit einem ausreichenden Gesamtnominalwert in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für vorherige Green Bonds verwendet wurden. Geeignete Assets dürfen jeweils nur für einen einzelnen Green Bond der Berlin Hyp zur gleichen Zeit verwendet werden. Darüber hinaus stellt die Bank bei Emission eines neuen Green Bonds einen Sicherheitspuffer in Höhe von 10 Prozent sicher. Dies bedeutet, dass der Gesamtnominalwert aller ausstehenden Assets mindestens 110 Prozent der Summe der Nominalwerte der ausstehenden Green Bonds und des zu begebenden neuen Green Bonds entsprechen muss.

Außerdem übersteigt der Gesamtnominalwert der ausstehenden Grünen Pfandbriefe zu keiner Zeit die Gesamtsumme der geeigneten Assets im Hypothekendeckungsstock. Falls geeignete Assets fällig werden oder frühzeitig vor der Fälligkeit eines Green Bonds zurückgezahlt werden, werden sie durch andere geeignete Assets ersetzt. Die Bank stellt

somit sicher, dass der Gesamtnominalwert der geeigneten Assets den Gesamtnominalwert aller ausstehenden Green Bonds zu jeder Zeit übersteigt.

Darüber hinaus unternimmt die Berlin Hyp ihr Mögliches, um den dem Emissionserlös eines Green Bonds entsprechenden Betrag, in neue geeigneten Assets zu investieren und (im Falle eines Grünen Pfandbriefs) in den Hypothekendeckungsstock aufzunehmen.

Die Grünen Pfandbriefe und Grünen Senior Unsecured Anleihen der Berlin Hyp werden als Inhaberschuldverschreibungen nach dem Angebotsprogramm der Bank begeben, das in der aktuellen Fassung ihres Basisprospekts beschrieben ist. Dieses wird auf der Website der Bank unter www.berlinhyp.de veröffentlicht. Es können aber auch Namensschuldverschreibungen oder Schuldscheindarlehen zur Refinanzierung geeigneter Assets begeben werden.

III.1 Grüner Pfandbrief

Bei den Grünen Pfandbriefen der Berlin Hyp handelt es sich um Hypothekendarlehen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Pfandbriefgesetz. Alle Deckungswerte erfüllen die Voraussetzungen der §§ 13 bis 18 Pfandbriefgesetz. Die Inhaber Grüner Pfandbriefe werden gleichrangig mit den Inhabern anderer Hypothekendarlehen behandelt. Im Falle der Insolvenz des Emittenten haftet der gesamte Deckungsstock für die termingerechte Zahlung von Zinsen und Rückzahlungsbetrag der Grünen Pfandbriefe und aller anderen ausstehenden Hypothekendarlehen.

Die Berlin Hyp wendet das Deckungsprinzip des Pfandbriefgesetzes auf ihre Grünen Pfandbriefe an. Dies bedeutet, dass ein neuer Grüner Pfandbrief nur dann begeben werden kann, wenn der Hypothekendeckungsstock der Bank ausreichend geeignete Assets enthält, die noch nicht für einen anderen Green Bond der Berlin Hyp verwendet werden. Die Erlöse werden daher stets verwendet, um die geeigneten Assets im Hypothekendeckungsstock der Bank zu refinanzieren.

Darüber hinaus unternimmt die Bank ihr Mögliches, um einen dem Emissionserlös entsprechenden Betrag eines jeden Grünen Pfandbriefs in neue geeignete Assets zu investieren und diese in ihren Hypothekendeckungsstock aufzunehmen. Die Eignungskriterien für diese neuen Assets müssen stets mindestens denjenigen entsprechen, die bei Ausgabe eines Grünen Pfandbriefs gültig waren.

III.2 Grüne Senior Unsecured Anleihen

Die Anleger, die in die Grünen Senior Unsecured Anleihen der Berlin Hyp investieren, werden gleichrangig mit den Anlegern behandelt, die in andere Senior Unsecured Anleihen derselben Assetklasse der Bank investieren. **D.h. Gläubiger grüner Senior Preferred Anleihen werden gleichberechtigt mit Gläubigern anderer Senior Preferred Anleihen der Berlin Hyp behandelt und Gläubiger grüner Senior Non-Preferred Anleihen gleichberechtigt mit Gläubigern anderer Senior Non-Preferred Anleihen der Berlin Hyp.** Neue Grüne Senior Unsecured Anleihen können nur dann begeben werden, wenn ausreichend geeignete Assets in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für andere Green Bonds der Berlin Hyp verwendet werden.

Darüber hinaus unternimmt die Bank ihr Mögliches, um einen dem Emissionserlös jeder Green Senior entsprechender Betrag in neue geeignete Assets zu investieren. Die Eignungskriterien für diese neuen Assets müssen mindestens denjenigen entsprechen, die bei Ausgabe einer Grünen Senior Unsecured Anleihe gültig waren.

Bei den Green Bonds der Berlin Hyp handelt es sich nicht um Project Bonds. Daher wird die Bank spezifische Green Bonds nicht einem oder mehreren bestimmten Projekten zuweisen. Die geeigneten Assets müssen die Eignungskriterien zu dem Zeitpunkt erfüllen, zu dem sie als geeignete Assets gekennzeichnet werden. Falls die Bank sich dazu entscheidet, die

Voraussetzungen für geeignete Assets zu erhöhen, verlieren die geeigneten Assets nicht ihren Status, falls sie die neuen Eignungskriterien nicht erfüllen.

IV. Green Bond Principles

Die Berlin Hyp ist Mitglied der Green Bond Principles (GBP). Alle von der Bank begebenen Green Bonds erfüllen vier zentrale Prinzipien:

IV.1 Use of Proceeds

Die Erlöse aus der Emission der Green Bonds der Berlin Hyp werden für die Refinanzierung geeigneter Assets verwendet. Geeigneten Assets sind Darlehen für (i) den Kauf oder (ii) den Bau oder (iii) die Sanierung von Green Buildings wie in Anhang 1 definiert.

Grundpfandrechte auf diese Green Buildings dienen als Sicherheiten für Darlehen, die von der Berlin Hyp gewährt wurden. Falls sie für Grüne Pfandbriefe verwendet werden, müssen die Darlehen für den Hypothekendeckungsstock der Bank geeignet sein und in diesen aufgenommen sein oder werden.

IV.2 Process of Evaluation and Selection

Der Prozess der Bewertung und Auswahl geeigneter Assets läuft wie folgt ab:

Die Berlin Hyp hat eine Green Building Commission (GBC) gegründet. Diese besteht aus je einem Vertreter der folgenden Bereiche der Bank: Unternehmensstrategie, Vertrieb, Kredit, Wertermittlung und Treasury. Im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen werden in der GBC die Aktualität der Eignungskriterien diskutiert und über deren Anpassung entschieden. Die Kriterien können nur strenger gestaltet werden, d.h. dass nur ein niedrigeres Niveau an Energiebedarf und/oder –verbrauch beschlossen werden darf.

In der Berlin Hyp werden Kreditkunden bereits bei der ersten Kontaktaufnahme nach relevanten Unterlagen zur Eignung für das Green Finance Portfolio gefragt. Dies sind in erster Linie Energieausweise und Nachhaltigkeitszertifikate zu den zu finanzierenden Gebäuden. **Im Falle von Developments werden Energiebedarfsberechnungen herangezogen.** Die Beurteilung der Green-Building-Fähigkeit erfolgt durch die Experten im Bereich Wertermittlung. Bei entsprechend positivem Votum durch den Bereich Wertermittlung kann der verantwortliche Kundenbetreuer bei der Vorkalkulation des Darlehens einen Abschlag von bis zu zehn Basispunkten vornehmen. Die Dokumentation der Green-Building-Eignung wird im Darlehenssystem durch den Bereich Kredit vorgenommen.

Nach der Dokumentation erfolgt das Zweitvotum des Bereichs Treasury mit dem dieser bestätigt, das entsprechende Asset für seine Green Bonds verwenden zu können. Damit unterliegt der Identifizierungsprozess geeigneter Assets einem Vier-Augen-Prinzip. Nur Darlehen für Green Buildings, die sowohl vom Bereich Wertermittlung als auch vom Bereich Treasury als geeignet eingestuft werden, werden anschließend vom Bereich Kredit im Darlehenssystem der Bank als Green-Bond-fähig gekennzeichnet. Hingegen werden Daten zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der finanzierten Gebäude in jedem Fall, also auch bei nicht für das Green Finance Portfolio geeigneten Darlehen, im Darlehenssystem erfasst. Da dieser Prozess für sämtliches Neugeschäft der Bank gilt, ist es das längerfristige Ziel, künftig Aussagen über die Energieeffizienz des gesamten Darlehensportfolios der Bank treffen zu können.

IV.3 Management of Proceeds

Die geeigneten Assets befinden sich bei Emission eines neuen Green Bonds bereits in der Bilanz der Berlin Hyp (und im Falle eines Grünen Pfandbriefs in ihrem

Hypothekendeckungsstock). Sie sind nicht in einem getrennten Portfolio verbucht, sondern im Darlehenssystem der Bank als solche gekennzeichnet. Sie stellen ein Unterportfolio im Immobilienfinanzierungsportfolio der Bank dar, über dessen Entwicklung jährlich, wie unter IV.4 beschrieben, berichtet wird.

IV.4 Reporting

Die Berlin Hyp hat eine gesonderte Website erstellt, die ausschließlich dem Zweck der Bereitstellung von Informationen über ihre Green Bonds dient. Die deutsche Version dieser Website ist unter der Adresse www.gruener-pfandbrief.de abrufbar. Eine englische Version steht unter www.green-pfandbrief.com³ bereit.

Auf ihrer Green-Bond-Website veröffentlicht die Bank relevante Dokumente und Informationen zu ihren Green Bond-Aktivitäten, so u.a. auch das externe Reporting der Bank über ihre Green Bonds. Solange von ihr emittierte Green Bonds ausstehend sind, wird die Berlin Hyp jährlich Berichte veröffentlichen, die folgenden Informationen enthalten:

- (i) Entwicklung der geeigneten Assets in der Bilanz der Berlin Hyp sowie in ihrem Hypothekendeckungsstock nach unterschiedlichen Merkmalen,
- (ii) Neugeschäft in geeigneten Assets seit dem Zeitpunkt des letzten Berichts und Zuordnung von geeigneten Assets zu einzelnen Green Bonds auf Einzeldarlehensebene,
- (iii) CO₂-Einsparung (Impact Reporting) gemessen an einer oder mehreren Benchmarks.

Ihren ersten Jahresbericht hat die Berlin Hyp bereits im April 2016 veröffentlicht. Er kann auf o.g. Website eingesehen werden. Die Berichte verbleiben auch in Zukunft auf der Website, so dass Investoren sich auch über vergangene Perioden informieren können.

V. Externe Prüfung

V.1 Second Party Opinion

Die Berlin Hyp hat ISS-oekom damit beauftragt, die Nachhaltigkeit des Green Bond Programms zu beurteilen. ISS-oekom führt die Bewertung gemäß einem eigenen Rahmenwerk durch. Die Ergebnisse werden in einer Second Party Opinion veröffentlicht, welche die Bank anschließend auf der Green-Bond-Website zur Verfügung stellt. Die Second Party Opinion betrifft das ganze Green Bond Programm und umfasst alle Wertpapiere, die nach diesem Programm begeben werden.

V.2 Jährliche erneute Überprüfung

ISS-oekom oder ein anderer von der Berlin Hyp (als Nachfolger von ISS-oekom) ausgewählter Second Party Opinion Provider wird einen jährlichen Bericht über die Einhaltung der in diesem Programm dokumentierten Kriterien aller emittierten Anleihen erstellen. In diesem Bericht wird die Nachhaltigkeit der emittierten Grünen Pfandbriefe und Grünen Senior Unsecured Anleihen beurteilt. Er wird auf der Green-Bond-Website der Bank veröffentlicht.

³ Im Dezember 2018 hat die Berlin Hyp ihre Rechte an den Wortmarken Grüner Pfandbrief und Green Pfandbrief an den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) übertragen, um diese auch anderen Instituten nutzbar zu machen. Im Laufe des Jahres 2019 werden die Inhalte der vorgenannten Websites in die Unternehmenswebsite der Berlin Hyp integriert und die genannten Internetdomains ebenfalls an den vdp übergeben.

Anhang 1: Eignungskriterien für die Auswahl geeigneter Assets

Der Begriff „Green Buildings“ umfasst energieeffiziente gewerbliche Immobilien mit einem Energiebedarf bzw. –verbrauch, der die folgenden Werte nicht übersteigen darf:

Gebäudeart	Energiebedarf Heizwärme kWh/(m ² *a)	Energiebedarf Strom kWh/(m ² *a)	Gesamt kWh/(m ² *a)
Wohnen	60	-	60
Büro	100	80	180
Handel	60	75	135
Hotel	95	60	155
Logistik (Nutzung: Lager)	30	35	65
Light Industrial (Nutzung: Produktion)	105	65	170

Diese Referenzwerte⁴ (abgeleitet aus der deutschen Energieeinsparverordnung EnEV) bilden die Grundlage unserer Kriterien und sind Gegenstand der jährlichen Re-Verification durch ISS-oekom. Dabei wird jeweils auf den Endenergiebedarf referenziert. Sollte in einzelnen Fällen durch den Einsatz moderner Technik am/im Gebäude (z.B. Blockkraftwerk, Wärmerückkopplungsanlagen etc.) eine deutliche Primärenergiebedarfsreduzierung erzielt werden, kann alternativ der Primärenergiebedarfskennwert verwendet werden.

Die Eignungskriterien sind grundsätzlich additiv zu erfüllen. Als maßgebliches Entscheidungskriterium gilt die Summe der Endenergiebedarfe Heizwärme und Strom (dargestellt in der obigen Tabelle in der Spalte "Gesamt"). Um zu verhindern, dass hier Gebäude mit einer aus Energiegesichtspunkten schwachen Gebäudehülle oder aber einem überproportionalen Stromenergiebedarf in das grüne Portfolio aufgenommen werden, dürfen die Maximalwerte pro Energiebedarfskategorie um nicht mehr als 20% überschritten werden.

Zusätzliche/alternative Eignungskriterien umfassen z.B. folgende Nachhaltigkeitszertifikate⁵:

LEED	Gold-Status oder höher
BREEAM	Very Good-Status oder höher
DGNB	Gold-Status oder höher (für Zertifikate bis 30.06.2015: Silver-Status oder höher)
HQE	High Level-Status oder höher

Die geeigneten Assets erfüllen außerdem andere umweltbezogene und/oder soziale Kriterien. Sie werden nicht für die Herstellung von Waffen, Pestiziden, Tabak, Pornographie, Atomenergie, Kohle, Öl oder fossiler Brennstoffe verwendet.

⁴ Auf der Basis der Analyse durch einen externen Energieberater hat sich die Berlin Hyp 2018 entschieden, ihre Eignungskriterien noch strikter auszugestalten. Hiermit wird der langfristigen Strategie der Bank in Bezug auf die Qualität der geeigneten Assets entsprochen.

⁵ LEED, BREEAM, DGNB und HQE sind Anbieter für Nachhaltigkeitszertifikate für Gebäude. Die von der Berlin Hyp nach der Emission des am 27. April 2015 emittierten Grünen Pfandbriefs finanzierten Gebäude müssen mindestens 50 Prozent in der Energieeffizienzklasse des Green Building Zertifikats erreichen, sofern sich ein Gebäude nicht bereits über seinen Energiebedarf bzw. –verbrauch qualifiziert.