

# Green Bond Framework

März 2023



# Informationen zum Framework Update 2023


Das Green Bond Framework wird regelmäßig überarbeitet, um regulatorische Entwicklungen sowie neue Anforderungen und Erkenntnisse am ESG-Kapitalmarkt angemessen zu berücksichtigen. Seit 2022 liegt den Mitgliedsinstituten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) eine Studie von Drees & Sommer zu den energisch besten 15 Prozent des deutschen Immobilienbestands in den Assetklassen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik vor.

Die Berlin Hyp nimmt dies zum Anlass, die technischen Überwachungskriterien der EU-Taxonomie-Anforderungen an Gebäude / Bautätigkeiten in ihren Eignungskriterien für Darlehen für energieeffiziente Green Buildings weiter in den Vordergrund zu rücken (Kapitel 4.1.1). Ferner wird der bei Emission eines neuen Green Bonds mindestens vorzuhaltende Überschuss förderfähiger grüner Assets gegenüber den ausstehenden Green Bonds zuzüglich der Neuemission auf 800 Millionen Euro begrenzt.

*Änderungen am Framework sind kursiv hervorgehoben.*

# Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1) Nachhaltigkeitsstrategie der BerlinHyp</b>   | <b>2</b>  |
| <b>2) Gründe für die Überarbeitung des Green Bond Frameworks</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>3) Green Bond Programm</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1 Grüner Pfandbrief  | 6         |
| 3.2 Green Senior   | 6         |
| 3.3 Grüne Instrumente des Ergänzungskapitals (Tier 2)  | 7         |
| 3.4 Green Commercial Paper   | 7         |
| <b>4) Green Bond Framework</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1 Use of proceeds (Verwendungsart der Erlöse)  | 8         |
| 4.2 Process for project evaluation and selection (Prozess der Projektbewertung und -auswahl) | 11        |
| 4.3 Management of proceeds (Management der Erlöse)   | 12        |
| 4.4 Reporting (Berichterstattung)  | 13        |
| 4.5 External review (Externe Überprüfung)  | 14        |
| <b>Anhang I: Top-15-Prozent des nationalen Gebäudebestands – Deutschland</b>                 | <b>15</b> |
| <b>Anhang II: Methodik zur Bewertung der Do-No-Significant-Harm-Kriterien (DNSH)</b>         | <b>16</b> |
| <b>Disclaimer</b>  | <b>17</b> |

 Bei dieser deutschen Fassung handelt es sich um eine Übersetzung des englischen Originals.

# 1) Nachhaltigkeitsstrategie der Berlin Hyp

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit – vielleicht sogar die größte. Diesen Wandel zu bekämpfen, ist keine Aufgabe, der sich allein Unternehmen aus der Immobilienbranche stellen müssen. Sie spielen jedoch eine bedeutende Rolle, damit das Ziel des Pariser Klimaabkommens erreicht werden kann und die globale Erwärmung bis 2050 auf weniger als 2° Celsius gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung begrenzt wird. Die Berlin Hyp AG („Berlin Hyp“) hat sich zum Ziel gesetzt, im europäischen Gebäudebereich eine aktive Rolle bei der notwendigen ökologischen Transformation zu spielen. Daher hat die Bank die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) ins Zentrum ihrer Unternehmensstrategie und ihrer Geschäftstätigkeit gerückt.

Im Jahr 2013 beschloss die Bank, ihre bestehenden Ansätze und Prozesse in ein System zum Nachhaltigkeitsmanagement einzubinden, das zahlreiche ESG-Kriterien abdeckt. Die Finanzierung von energieeffizienten Green Buildings stellt dabei den Teil der ESG-Maßnahmen der Berlin Hyp dar, der ihrem Kerngeschäft am nächsten kommt: die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Seitdem die Bank 2015 mit der Einführung des Grünen Pfandbriefes den ersten grünen Covered Bond weltweit emittierte, werden Darlehen der Berlin Hyp für energieeffiziente Green Buildings durch die Ausgabe von Green Bonds refinanziert. Um das Geschäft im Bereich Green Finance weiterzuentwickeln, führte die Bank im Jahr 2016 Incentives für förderwürdiges Geschäft ein. Im Jahr 2017 wurde die Absicht, eine führende Position im Bereich Green Finance einzunehmen, den übergeordneten strategischen Zielen der Berlin Hyp hinzugefügt. Als strategisches ESG-Ziel wurde eine Ausweitung des Green Finance Portfolios auf 20 Prozent des gesamten Darlehensportfolios festgelegt. Die Bank erreichte dieses Ziel zum Ende des Jahres 2019 und damit bereits ein Jahr früher als geplant. Zum 30. Juni 2021 belief sich das Green Finance Portfolio der Bank auf 7,0 Milliarden Euro, was 25 Prozent des gesamten Kreditbuchs entspricht.

Im August 2020 veröffentlichte die Berlin Hyp ihre weitreichende und ehrgeizige Nachhaltigkeitsagenda, die im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens sowie des Klimaschutzplans 2050 der Bundesrepublik

Deutschland steht und ambitionierte Klimaschutzziele für den Gebäudebereich beinhaltet. Abhängig von der jeweiligen Berechnung sind Gebäude für 30 bis 40 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verantwortlich.

Im April 2021 war die Berlin Hyp die weltweit erste Bank, die ihre Nachhaltigkeits- und Klimaziele unmittelbar mit ihrer Refinanzierung verknüpfte, indem sie ihren ersten Sustainability-Linked Bond emittierte.

Aufgrund des bedeutenden Einflusses der Immobilienbranche auf die Erreichung der deutschen und europäischen Klimaneutralitätsziele entwickelt sich derzeit für Bauträger, Eigentümer und finanzierende Banken eine völlig neue Dimension von Bewertungskriterien und Standards, damit die mit den Klimazielen verbundenen Herausforderungen gemeistert werden können. Die hohe Relevanz der Branche und der disruptive Charakter neuer Standards wie die Gebäude- und Baukriterien der EU-Taxonomie sind wesentliche Gründe dafür, warum sich die Berlin Hyp nicht nur ein weiteres neues Nachhaltigkeitsziel, sondern zudem im August 2020 eine weitreichende Nachhaltigkeitsagenda auferlegt hat, die im Oktober 2021 erweitert wurde. Mit dieser Erweiterung definierte die Bank ihr ESG-Zielbild. Die Erweiterung stellt ein umfassendes Maßnahmenpaket dar, mit dem die Berlin Hyp ihre eigene grüne Transformation vorantreibt und eine wichtige Rolle bei der notwendigen grünen Transformation ihres Kerngeschäfts einnimmt. Das ESG-Zielbild befasst sich unter anderem mit den folgenden Umweltzielen in Bezug auf ein nachhaltiges Geschäftsportfolio:

## **Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität im Portfolio sowie ein klimaneutrales Portfolio bis spätestens 2050**

→ In Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen und dem Klimaschutzplan der Bundesrepublik Deutschland will die Berlin Hyp eine aktive Rolle bei der Erreichung der hierin festgelegten Ziele einnehmen. Um dies zu erreichen, strebt die Bank nicht nur Klimaneutralität in ihrem eigenen Geschäftsbetrieb an, sondern knüpft Emissionsreduktionsziele zudem an die

von ihr finanzierten Gebäude. Die Bank ist bestrebt, ihr gesamtes Darlehensportfolio bis spätestens 2050 vollständig klimaneutral zu stellen. Um dieses Ziel zu erreichen, will die Bank zunächst den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck ihres Darlehensportfolios zwischen 2020 und 2030 um 40 Prozent reduzieren.

- Pariser Klimaabkommen: Begrenzung des globalen Temperaturanstiegs auf weniger als 2° Celsius gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung, mit dem erklärten Ziel von 1,5° Celsius
- Klimaschutzplan der Bundesrepublik Deutschland<sup>1</sup>: Maßnahmenpaket auf nationaler Ebene zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Dieser Plan enthält einen Pfad zur Klimaneutralität im Gebäudebereich und definiert Zwischenziele. Die rechtliche Grundlage dieses Klimapfades ist das Klimaschutzgesetz (KSG), das im Dezember 2019 in Kraft trat und im August 2021 novelliert wurde.

### **1/3 Anteil von Darlehen für energieeffiziente Green Buildings am gesamten Darlehensportfolio der Berlin Hyp bis 2025**

- In diesem Green Bond Framework wird „förderwürdiges Geschäft“ definiert und dazu werden die Gebäude- und Baukriterien der EU-Taxonomie berücksichtigt.
- Das 1/3-Ziel stellt sicher, dass die Berlin Hyp auch in Zukunft Energieeffizienz bei ihren Kreditentscheidungen berücksichtigen wird, und belegt zudem die wachsende Bedeutung der Finanzierung von Green Buildings im Portfolio der Bank.

### **Erreichung von 100 Prozent Portfolio-Transparenz – die Voraussetzung für die systematische Ermittlung von Gesamtenergieeffizienz, CO<sub>2</sub>- und Klimarisiken im gesamten Darlehensportfolio der Berlin Hyp**

- Erfassung aller Energieausweise (EPC) im Darlehenssystem der Berlin Hyp und deren Auswertung. Aufgrund ihrer Erfolge als regelmäßige Green Bond-Emittentin enthält das Darlehenssystem der Bank bereits Energieeffizienzdaten für alle Bestandteile ihres Green Finance Portfolios. Bis Ende 2023 soll auch die Erfassung der

EPC-Daten für alle finanzierten Gebäude, die nicht im Green Finance Portfolio enthalten sind, abgeschlossen sein.

- Ausgehend von den EPC-Energieeffizienzdaten für das gesamte Kreditbuch wird die Berlin Hyp danach in der Lage sein, die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihres gesamten Darlehensportfolios genauer zu berechnen. Die genaue Kenntnis der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist eine wesentliche Voraussetzung für eine exakte Bestimmung der transitorischen und der physischen Risiken anhand von Szenarioanalysen.
- Darüber hinaus strebt die Bank bis 2025 die vollständige Transparenz hinsichtlich der physischen und transitorischen Risiken der von ihr finanzierten Immobilien an.

### **Beratung von und Finanzierung für Kunden, die einen Wandel hin zu energieeffizienten Immobilien anstreben**

- Die Berlin Hyp bietet ihren Kunden speziell konzipierte Finanzierungslösungen wie den Transformationskredit an.
- Der Transformationskredit soll die Finanzierung von ESG-Sanierungsmaßnahmen von Immobilien ermöglichen. Dazu gehören unter anderem Renovierungsmaßnahmen, die zu einer Senkung des Energiebedarfs um mindestens 30 Prozent führen, was den Anforderungen der EU-Taxonomie entspricht.
- Die Berlin Hyp wird dieses Produkt incentivieren und ihre Kreditnehmer bei der Transformation hin zu grünen Immobilien unterstützen.

### **40 Prozent des Kapitalmarkt-Finanzierungsmixes der Berlin Hyp sollen bis 2025 aus ESG-Refinanzierungsinstrumenten bestehen**

- Zu den ESG-Refinanzierungsinstrumenten gehören Green Bonds und Sustainability-Linked Bonds. Künftig ist zudem eine Ausweitung auf Social Bonds möglich.
- Um zu verdeutlichen, wie ambitioniert diese Zielsetzung ist, sei darauf hingewiesen, dass sich die Berlin Hyp ausschließlich über den Kapitalmarkt refinanziert und keine Einlagen entgegennimmt.

<sup>1</sup> Im August 2021 trat in Deutschland eine Novelle des Klimaschutzgesetzes in Kraft, mit dem Ziel, bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Dies beinhaltet einen anspruchsvolleren Klimapfad für den deutschen Gebäudebereich mit einem Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 43 Prozent zwischen 2020 und 2030 statt der bisher avisierten 40 Prozent.

## 2) Gründe für die Überarbeitung des Green Bond Frameworks

Green Bonds sind für die BerlinHyp schon seit einigen Jahren von zentraler Bedeutung. Die Bank emittierte ihren ersten Grünen Pfandbrief im Jahr 2015. Seither hat sie ihr Green Bond Framework („Framework“) regelmäßig aktualisiert und bislang fünf Versionen veröffentlicht<sup>2</sup>. Als erfahrene Pfandbrief-Emittentin bietet die Bank ihren Anlegern ein Höchstmaß an Transparenz. Diese Erfahrung trägt aktiv dazu bei, Best Practices für den Green-Bond-Markt zu bestimmen. Durch Bemühungen dieser Art sieht sich die BerlinHyp in der Lage, eine breitere Anlegerbasis anzusprechen, und sie eröffnen der Bank die Möglichkeit, zu gut dokumentierten grünen Finanzierungslösungen mit starker Governance beizutragen.

In ihrem ständigen Bestreben, den höchsten Green-Bond-Standards und -Vorschriften zu entsprechen, hat die BerlinHyp ihr Framework im Jahr 2021 überarbeitet und es noch ehrgeiziger ausgestaltet. Dieses Framework fußt dabei auf der bisher aktuellsten Version der Green Bond Principles (GBP), die von der International Capital Market Association (ICMA) im Juni 2021 veröffentlicht wurden. Das Framework setzt erstmals auch die Anforderungen des von der EU-Kommission im Juni 2021<sup>3</sup> veröffentlichten Delegierten Rechtsakts für das Umweltziel 1 der EU-Taxonomie für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten („EU-Taxonomie“)<sup>4</sup> sowie die Anforderungen des Vorschlags für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über europäische grüne Anleihen („Verordnung über europäische grüne Anleihen“)<sup>5</sup> um. Aufgrund ihrer langjährigen Unterstützung von Kunden bei der Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasemissionen im Immobiliensektor konzentriert sich die BerlinHyp auf das Umweltziel 1 der EU-Taxonomie, den Klimaschutz. Die Bank erwägt jedoch darüber hinaus, sich künftig zusätzlich mit dem Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) zu befassen.

Darüber hinaus entspricht das Framework den vom Verband Deutscher Pfandbriefbanken 2019 veröffentlichten Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe und den 2020 von der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlichten Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung.

Ferner ist das Framework auf die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) ausgerichtet, die 2015 von den Vereinten Nationen als Teil der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung veröffentlicht wurden. Über die Finanzierung energieeffizienter Green Buildings engagiert sich die BerlinHyp vor allem für zwei der Ziele für nachhaltige Entwicklung: SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und SDG 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz).

Etwaige Überarbeitungen der oben genannten Referenzrichtlinien sowie neue regulatorische Entwicklungen werden in den künftigen Versionen des Frameworks nach bestem Wissen und Gewissen berücksichtigt, wobei die BerlinHyp das derzeitige Niveau bei Reporting und Stringenz für die Auswahl der förderfähigen grünen Assets entweder beibehalten oder erhöhen wird.

Die BerlinHyp sieht sich als eine der ersten Banken, die an einer vollständigen Ausrichtung an den Delegierten Rechtsakt für das Umweltziel 1 der EU-Taxonomie für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten arbeitet. Die frühzeitige Umsetzung der neuen Anforderungen erfolgt dabei im Dialog mit Kundinnen und Kunden sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, damit die Herausforderungen und Entwicklungsfelder, die sich aus den regulatorischen Entwicklungen ergeben, identifiziert und der Prozess zur Darlehensvergabe entsprechend angepasst werden kann. Es ist daher ein gewisser Zeitrahmen erforderlich, damit die neue EU-Taxonomie so solide wie möglich umgesetzt werden kann.

<sup>2</sup> Sämtliche Vorgängerversionen des Frameworks werden weiterhin auf der Webseite der BerlinHyp öffentlich einsehbar sein: <https://www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds>

<sup>3</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>4</sup> [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=PL\\_COM:C\(2021\)2800](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=PL_COM:C(2021)2800)

<sup>5</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52021PC0391&qid=1627478046576>



Die Berlin Hyp hat einen soliden Ansatz gewählt, um ihre ambitionierten Ziele zu erreichen. Dieser Ansatz spiegelt die Strategie der Bank anhand von zwei wichtigen innovativen Aspekten wider:

→ **Zwei grüne Produkte, die auf zwei Arten von Eignungskriterien (wie unten definiert) ausgerichtet sind, werden bis 2025 im Framework nebeneinander bestehen bleiben:**

- **„Darlehen für energieeffiziente Green Buildings“**, die den im Green Bond Framework 2020 der Berlin Hyp festgelegten Eignungskriterien entsprechen und in diesem Framework 2021 aktualisiert werden, so wie in Abschnitt 4.1.1 dieses Frameworks ausgeführt.
- **„Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten“**, mit denen die an die EU-Taxonomie ausgerichteten Eignungskriterien gemäß Abschnitt 4.1.2 dieses Frameworks erfüllt werden.

→ **Nach Ablauf des Jahres 2025 werden neue förderfähige grüne Assets zu 100 Prozent mit dem Delegierten Rechtsakt für das Umweltziel 1 der EU-Taxonomie für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten in Einklang stehen.** Ein Übergangspfad zur Erreichung dieses Ziels wird unter 4.1 näher beschrieben.



## 3) Green Bond Programm

Die Berlin Hyp ist eine erfahrene Emittentin auf dem Markt für Green Bonds. Die Bank emittierte ihren ersten Grünen Pfandbrief im Jahr 2015 und hat seitdem insgesamt 19 Green Bonds in Benchmarkgröße begeben. Das Gesamtvolumen der ausstehenden Green Bonds belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 7,3 Milliarden Euro. Alle bisher emittierten Green Bonds sind an den Green Bond Principles ausgerichtet. Dieses Framework ist sogar noch ambitionierter, da es Compliance mit dem Delegierten Rechtsakt für das Umweltziel 1 der EU-Taxonomie vorsieht.

Zum 31. Dezember 2022 verfügt die Berlin Hyp über einen Hypothekendarlehensbestand mit einem Nennwert in Höhe von 31,7 Milliarden Euro. Ein Teil der Darlehen im Wert von rund 8,9 Milliarden Euro erfüllt die Eignungskriterien der Bank und sie werden im Darlehenssystem der Berlin Hyp als Darlehen für energieeffiziente Green Buildings ausgewiesen. Der Nennwert solcher Darlehen im Hypothekendeckungsstock der Berlin Hyp beträgt 5,0 Milliarden Euro, weitere 3,8 Milliarden Euro sind nicht oder noch nicht Teil des Hypothekendeckungsstocks. Der Gesamtnennwert der förderfähigen Assets wird sich im Laufe der Zeit ändern und wahrscheinlich steigen, da die Bank:

- a. die Finanzierung neuer förderfähiger Assets anstrebt und
- b. von den bestehenden Kreditnehmern Energieausweise (EPC), Nachhaltigkeitszertifikate und andere Unterlagen zum Nachweis der Förderungswürdigkeit verlangt.

Das Green Bond Programm der Berlin Hyp soll dazu genutzt werden, alle Arten von grünen Refinanzierungsinstrumenten zu emittieren, unter anderem:

- Green Covered Bonds, insbesondere Grüne Pfandbriefe
- Green Senior Unsecured-Anleihen, einschließlich Green Senior Preferred und Green Senior Non-Preferred
- Grüne nachrangige Schuldinstrumente, beschränkt auf grüne Instrumente des Ergänzungskapitals (Tier 2)
- Green Short Term-Anleihen, beschränkt auf Green Commercial Paper

*Gemäß Appendix I der Green Bond Principles sind Grüne Pfandbriefe als Secured Green Collateral Bonds und alle anderen grünen Refinanzierungsinstrumente als Standard Green Use of Proceeds Bonds einzuordnen.<sup>6</sup>*

### 3.1 Grüner Pfandbrief

Die Grünen Pfandbriefe der Berlin Hyp sind Hypothekendarlehenspfandbriefe im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 des Pfandbriefgesetzes. Alle Deckungswerte erfüllen die Anforderungen der §§ 13 bis 18 des Pfandbriefgesetzes. Die Inhaber Grüner Pfandbriefe werden gleichrangig mit den Inhabern anderer Hypothekendarlehenspfandbriefe behandelt. Im Falle der Insolvenz der Emittentin haftet der gesamte Deckungsstock für die termingerechte Zahlung von Zinsen und Tilgungen für Grüne Pfandbriefe sowie für alle anderen ausstehenden Hypothekendarlehenspfandbriefe.

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

Darüber hinaus unternimmt die Bank ihr Möglichstes, um einen dem Emissionserlös entsprechenden Betrag eines jeden Grünen Pfandbriefs in neue förderfähige Assets zu investieren und diese in ihren Hypothekendeckungsstock aufzunehmen. Die Eignungskriterien für diese neuen Assets müssen mindestens dem Standard derjenigen Assets entsprechen, die zum Emissionszeitpunkt in der Bilanz der Bank vorhanden sind.

### 3.2 Green Senior

Die Anleger, die in Green Senior Unsecured der Berlin Hyp investieren, werden gleichrangig mit den Anlegern behandelt, die in andere Senior Unsecured-Anleihen derselben Assetklasse der Bank investieren. Das heißt, dass Inhaber von Green Senior Preferred Bonds

<sup>6</sup> [https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles\\_June-2022-280622.pdf](https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles_June-2022-280622.pdf)



gleichberechtigt mit Inhabern anderer Senior Preferred Bonds der Berlin Hyp behandelt werden und Inhaber von Senior Non-Preferred Bonds gleichberechtigt mit Inhabern anderer Senior Non-Preferred Bonds der Berlin Hyp.

Ein neuer Green Senior Bond kann nur dann begeben werden, wenn ausreichend förderfähige 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 entsprechenden Betrag eines jeden Green Senior Bonds in neue förderfähige Assets zu investieren.

Die Eignungskriterien für diese neuen Assets müssen mindestens dem Standard derjenigen Assets entsprechen, die zum Emissionszeitpunkt in der Bilanz der Bank vorhanden sind.

### 3.3 Grüne Instrumente des Ergänzungskapitals (Tier 2)

Die Anleger, die in grüne Instrumente des Ergänzungskapitals der Berlin Hyp investieren, werden gleichrangig mit den Anlegern behandelt, die in andere nachrangige Anleihen derselben Assetklasse der Bank investieren (begrenzt auf Tier 2). Ein neues grünes Instrument des Ergänzungskapitals kann nur dann

begeben werden, wenn ausreichend förderfähige 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 entsprechenden Betrag eines jeden grünen Instruments des Ergänzungskapitals in neue förderfähige Assets zu investieren. Die Eignungskriterien für diese neuen Assets müssen mindestens dem Standard derjenigen Assets entsprechen, die zum Emissionszeitpunkt in der Bilanz der Bank vorhanden sind.

### 3.4 Green Commercial Paper

Im September 2018 erweiterte die Berlin Hyp ihre kurzfristige Refinanzierung durch ein Euro Commercial Paper Programm. Bei Commercial Papers handelt es sich um unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten bis maximal 364 Tage. Ein neues Green Commercial Paper kann nur dann begeben werden, wenn ausreichend förderfähige Assets in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für andere Green Bonds der Berlin Hyp verwendet werden. Aufgrund der kurzen Laufzeit von Commercial Papers wird der Überwachungsprozess der Erlöszuweisung von Green Commercial Papers in Abschnitt 4.3 zum Management der Erlöse gesondert ausgewiesen.



## 4) Green Bond Framework

Das Green Bond Framework der Berlin Hyp orientiert sich an den fünf Kernkomponenten der Green Bond Principles, die von der International Capital Markets Association (ICMA) im Juni 2021 herausgegeben wurden:

- 4.1 Use of proceeds  
(Verwendungsart der Erlöse)
- 4.2 Process for project evaluation and selection  
(Prozess der Projektbewertung und -auswahl)
- 4.3 Management of proceeds  
(Management der Erlöse)
- 4.4 Reporting (Berichterstattung)
- 4.5 External review  
(Externe Überprüfung)

### 4.1 Use of proceeds (Verwendungsart der Erlöse)

In Anbetracht der jüngsten regulatorischen Entwicklungen auf EU-Ebene ist die Berlin Hyp äußerst bestrebt, das Framework auf den Delegierten Rechtsakt für das Umweltziel 1 der EU-Taxonomie und auf die Verordnung über europäische grüne Anleihen auszurichten, wenn es um die Auswahl der förderfähigen grünen Assets geht. Daher hat die Berlin Hyp neue Kriterien aufgestellt („Eignungskriterien für Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten“), die im Framework bis Ende 2025 neben die aktualisierten Kriterien aus dem Framework 2020 („Eignungskriterien für Darlehen für energieeffiziente Green Buildings“) treten werden.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Berlin Hyp nach bestem Wissen und Gewissen zu einem schrittweisen Zeitplan, mit dem sichergestellt werden soll, dass ihr Green Bond Programm bis Ende 2025 vollständig mit den oben genannten Vorschriften in Einklang gebracht wird. Dieser Zeitplan entspricht den erläuternden Bemerkungen der EU zur Taxonomie. Dies verdeutlicht die Absicht der Berlin Hyp, Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten solide in ihr Green Finance Portfolio zu integrieren – und zwar bereits ab 2022.

Tabelle 1 zeigt die geplante Aufteilung zwischen neuen Darlehen für energieeffiziente Green Buildings und neuen Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichteten Gebäuden/Bautätigkeiten der Berlin Hyp, die pro Jahr in das Green Finance Portfolio der Bank aufgenommen werden sollen.

Tabelle 1: Aufschlüsselung der neuen förderfähigen grünen Assets

| Jahr | Maximaler Prozentsatz der neuen Darlehen für energieeffiziente Green Buildings (bis Jahresende) | Mindestanteil an neuen Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten (bis Jahresende) |
|------|---|---|
| 2022 | 95 %  | 5 %   |
| 2023 | 85 %  | 15 %  |
| 2024 | 70 %  | 30 %  |
| 2025 | 40 %  | 60 %  |
| 2026 | 0 %   | 100 %   |

Ein Betrag, der dem Nettoerlös eines im Rahmen des Green Bond Programms der Berlin Hyp emittierten Green Bonds entspricht, wird zur Refinanzierung von förderfähigen grünen Assets verwendet, die mindestens einer der unten beschriebenen Kategorien entsprechen.

Beide Arten von Kategorien der Eignungsfähigkeit gelten für vorab festgelegte Anteile an den zugrundeliegenden Vermögenswerten der potenziell förderfähigen grünen Assets:

- Der Bau neuer Gebäude umfasst die Erschließung von Grundstücken (NACE F41.1) und den Bau von Gebäuden (NACE F41.2).
- Der Kauf und das Eigentum von Gebäuden umfassen das Grundstücks- und Wohnungswesen (NACE L68).
- Die Sanierung bereits bestehender Gebäude umfasst den Hochbau (NACE F41) und vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe (NACE F43).


Förderfähige grüne Assets müssen zudem andere ökologische und/oder soziale Kriterien erfüllen. Diese Assets dürfen nicht für die Produktion von Waffen, Pestiziden, Tabak, Pornografie, Kernkraft, Kohle, Öl und fossilen Brennstoffen verwendet werden.

#### 4.1.1 Use of proceeds: Darlehen für energieeffiziente Green Buildings

Die Eignungskriterien für diese förderfähigen grünen Assets beziehen sich auf die Energieeffizienz zu finanzierender bzw. finanzierter Gebäude. Sie leiten sich von den technischen Überwachungskriterien der EU-Taxonomie an Gebäude/Bautätigkeiten ab.

Sollten die für die Erfüllung dieser Kriterien benötigten Daten nicht vorliegen, so sind analog die Eignungskriterien aus dem Green Bond Framework 2022 der Berlin Hyp (Kriterium II) zu erfüllen.

Tabelle 2: Eignungskriterien für Darlehen für energieeffiziente Green Buildings

| Green Buildings   |   | UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung  |
|---|---|---|
| Grüne Unterkategorien   | Eignungskriterien   |   |
| <b>Bau neuer Gewerbe- und Wohngebäude</b><br><br><b>Kauf und Eigentum von Gewerbe- und Wohngebäuden</b><br><br><b>Sanierung<sup>7</sup> von Gewerbe- und Wohngebäuden</b> | <p><b>Kriterium I:</b><br/> <b>Top-15-Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands<sup>8</sup></b><br/>                     Gebäude, die zu den besten 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands in Bezug auf den Endenergiebedarf/-verbrauch oder Primärenergiebedarf gehören</p> <p>oder</p> <p><b>Gebäude, deren Energieausweis mindestens der Energieeffizienzklasse A entspricht</b> oder die andere in Abschnitt 4.1.2 dokumentierte technische Screeningkriterien erfüllen, ohne jedoch die einschlägigen DNSH-Kriterien zu erfüllen</p> <p>Für Gebäude, die in Märkten belegen sind, für die der Berlin Hyp keine Definition der nationalen oder regionalen Top-15-Prozent vorliegt oder für die keine Daten zu den weiteren unter I. genannten Kriterien vorliegen, gilt</p> <p><b>Kriterium II:</b><br/> <b>Schwellenwerte Gesamtenergiebedarf<sup>9</sup></b><br/>                     Energieeffiziente Immobilien mit einem Gesamtenergiebedarf oder -verbrauch, der nicht überschritten werden sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohngebäude ≤ 60kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Bürogebäude ≤ 140kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Einzelhandel ≤ 135kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Hotels ≤ 155kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Logistik ≤ 65kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Leichtindustrie ≤ 170kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> </ul> <p><b>Aufschlüsselung Schwellenwerte Energiebedarf</b><br/>                     Schwellenwerte Energiebedarf Heizung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohngebäude ≤ 60kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Bürogebäude ≤ 80kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Einzelhandel ≤ 60kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Hotels ≤ 95kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Logistik ≤ 30kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Leichtindustrie ≤ 105kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> </ul> <p>Schwellenwerte Energiebedarf Strom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohngebäude – kein Schwellenwert</li> <li>■ Bürogebäude ≤ 60kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Einzelhandel ≤ 75kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Hotels ≤ 60kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Logistik ≤ 35kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> <li>■ Leichtindustrie ≤ 65kWh/(m<sup>2</sup>*a)</li> </ul> | <br><br> |

<sup>7</sup> Bei der Sanierung von Gebäuden werden die Eignungskriterien anhand des nach der Sanierung ausgestellten Energieausweises bewertet.

<sup>8</sup> Aktuell liegen der Berlin Hyp Daten zu den nationalen Top-15-Prozent ausschließlich für Deutschland in den Assetklassen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik vor. Diese wurden in Beauftragung durch den Verband deutscher Pfandbriefbanken 2022 durch Drees & Sommer bestimmt. Die entsprechenden Schwellenwerte werden im Anhang I dargestellt. Sobald der Berlin Hyp weitere Top-15-Prozent-Werte vorliegen, werden diese zur Klassifizierung herangezogen

<sup>9</sup> Abgeleitet aus der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020). Vorbehaltlich einer jährlichen Neuüberprüfung durch ISS-ESG bilden diese Referenzwerte die Grundlage für diese Art von Eignungskriterien. Sie beziehen sich auf den Endenergiebedarf. Bezieht sich der Energieausweis eines Gebäudes auf den Endenergieverbrauch, so stellen die oben genannten Schwellenwerte den maximal zulässigen Endenergieverbrauch dar. Führt in bestimmten Fällen der Einsatz moderner Technik im oder am Gebäude (z. B. Blockheizkraftwerke, Wärmerückkopplungsanlagen etc.) zu einer deutlichen Verringerung des Primärenergiebedarfs, dann kann alternativ der Primärenergiebedarfskennwert herangezogen werden.


Auch künftig wird die Berlin Hyp Nachhaltigkeitszertifikate zu den von ihr finanzierten Gebäuden von ihren Kunden anfordern, sofern diese vorliegen, und diese auch in ihrem Darlehenssystem erfassen. Diese ermöglichen ihr einen über die Energieeffizienz hinausgehenden Blick auf die Nachhaltigkeit dieser Immobilien. Dabei werden die folgenden Zertifikate als Ausdruck einer mindestens guten Gebäude-Nachhaltigkeitsperformance angesehen:

- LEED: Gold-Status oder höher;
- BREEAM: Very Good-Status oder höher;
- DGNB: Gold-Status oder höher;
- HQE: High Level-Status oder höher.

#### 4.1.2 Use of proceeds: Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten

Das Framework folgt den Leitlinien des Delegierten Rechtsakts der EU-Taxonomie, der eine Definition von Tätigkeiten enthält, die wesentlich zum Erreichen eines der sechs Umweltziele beitragen. Diese Leitlinien wurden zur Festlegung qualitativer und/oder quantitativer Schwellenwerte herangezogen, ebenso wie einschlägige Studien, die nicht älter als zwölf Monate sind, um genaue Schwellenwerte bestimmen zu können. Die Eignungskriterien für Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten sind in der nachstehenden Tabelle 3 aufgeführt.

Tabelle 3: Eignungskriterien für Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten

| Green Buildings   |   | UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung  |
|---|---|---|
| Grüne Unterkategorien   | Eignungskriterien   |   |
| <b>Bau neuer Gewerbe- und Wohngebäude vor dem 31.12.2020</b><br><br><b>Kauf und Eigentum von Gebäuden, die vor dem 31.12.2020 errichtet wurden</b>                    | <b>EPC-Energieeffizienzklasse:</b> Gebäude, deren Energieausweis mindestens der Energieeffizienzklasse A entspricht<br><br>oder / und<br><br><b>Top-15-Prozent:</b> Gebäude, die zu den obersten 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf gehören   |  |
| <b>Bau neuer Gewerbe- und Wohngebäude nach dem 31.12.2020</b><br><br><b>Kauf und Eigentum von Gewerbe- und Wohngebäuden, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden</b> | Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt mindestens 10 Prozent unter den Schwellenwerten, die in den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU für Niedrigstenergiegebäude festgelegt sind. Dies wird durch einen Energieausweis oder vor dem Erhalt eines solchen Ausweises durch ein Dokument nachgewiesen, das den Baubehörden zum Nachweis der Energieeffizienz des Gebäudes vorgelegt wird.<br><br>Bei Gebäuden größer als 5.000 m <sup>2</sup> wird das entstehende Gebäude auf Luftdichtheit, thermische Integrität und Treibhauspotenzial geprüft. |   |
| <b>Renovierung von Gewerbe- und Wohngebäuden</b>  | Die Gebäuderenovierung entspricht den geltenden Anforderungen für größere Renovierungen: Die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder des Gebäudeteils, der renoviert und modernisiert wird, entspricht den kostenoptimalen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gemäß der jeweiligen Richtlinie.<br><br>oder / und<br><br>Die Renovierung führt zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent, wenn man den letzten Energieausweis vor der Renovierung mit dem Ausweis nach der Renovierung vergleicht.                                |  |

Darüber hinaus kann die Bank einzelne Renovierungsmaßnahmen über Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten finanzieren, wenn sie die in Abschnitt 7.3, 7.4, 7.5 oder 7.6 des Delegierten Rechtsakts festgelegten Kriterien erfüllen.

Im Rahmen dieser Eignungskriterien betrachtet die Berlin Hyp eine wirtschaftliche Aktivität als ökologisch nachhaltig, wenn sie wesentlich zum Klimaschutz beiträgt. Diese Kategorie umfasst zwei Arten von Kriterien: zum einen die technischen Bewertungskriterien (Technical Screening Criteria, TSC), die oben umgesetzt wurden, und zum anderen die „Do No Significant Harm“-Kriterien (DNSH). Darüber hinaus müssen die wirtschaftlichen Aktivitäten ein Mindestmaß an sozialen Maßnahmen zur sozialen Absicherung erfüllen<sup>10</sup>.

Um die DNSH-Kriterien zu erfüllen, müssen die förderfähigen grünen Assets der Berlin Hyp dahingehend überprüft werden, dass sie die übrigen Umweltziele der EU-Taxonomie nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei Aktivitäten, die zum Klimaschutz beitragen, muss eine erhebliche Beeinträchtigung der Anpassung an den Klimawandel und der übrigen vier Umweltziele vermieden werden. Diese Ziele lauten:

- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen,
- Wandel hin zu einer Kreislaufwirtschaft,
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung,
- Schutz und Wiederherstellung von Ökosystemen und Biodiversität.

Anhang I enthält weitergehende Ausführungen zu den DNSH-Kriterien und zur Methodik für die Bewertung der genauen Übereinstimmung mit dem Delegierten Rechtsakt für Umweltziel 1 der EU-Taxonomie.

Um jeden Zweifel auszuschließen, können Transformationskredite entweder als förderfähige grüne Assets gemäß Abschnitt 4.1.1 oder gemäß Abschnitt 4.1.2 eingestuft werden, je nachdem, welche der beiden Arten von Eignungskriterien sie erfüllen.

#### **4.2 Process for project evaluation and selection (Prozess der Projektbewertung und -auswahl)**

Die Berlin Hyp verankert das Framework fest in ihren internen Prozessen zur Bewertung und Auswahl von förderfähigen grünen Assets, die eine der in Abschnitt 4.1 beschriebenen Kriterienarten erfüllen.

Die Berlin Hyp hat eine Sustainable Finance Commission (SFC, ehemals Green Building Commission<sup>11</sup>) gegründet, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern aus verschiedenen Bereichen der Bank zusammensetzt. Dazu gehören alle Einheiten, die an der Wertschöpfungskette der Finanzierung/Refinanzierung beteiligt sind: Vertrieb, Portfolio Management, Kredit, Wertermittlung und Treasury. Unter anderem sind auch das Risikocontrolling und die Unternehmensstrategie Mitglied der SFC. In ihren ordentlichen Sitzungen erörtert die SFC u. a., ob die in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien noch mit den Best-Practice-Methoden am Markt und den einschlägigen Vorschriften in Einklang stehen. Ist dies nicht der Fall, wird die SFC mögliche Änderungen erörtern und entscheiden, wie die Eignungskriterien dahingehend angepasst werden können. Alle Änderungen bei den Eignungskriterien in Abschnitt 4.1.1 dürfen jedoch nur zu strengeren Kriterien führen, d. h. zu niedrigeren Schwellenwerten für den Energiebedarf und/oder -verbrauch. Änderungen bei den Eignungskriterien in Abschnitt 4.1.2 können nur infolge künftiger Änderungen der EU-Taxonomie oder der entsprechenden Delegierten Rechtsakte vorgenommen werden.

Das Auswahl- und Bewertungsverfahren der Berlin Hyp zielt darauf ab, die Erfüllung einer der beiden in Abschnitt 4.1 beschriebenen Arten von Eignungskriterien in einer möglichst frühen Phase der Kreditvergabe nachzuweisen.

Aus diesem Grund werden die Kreditnehmer der Berlin Hyp aufgefordert, entsprechende Unterlagen über die Eignung für das Green Finance Portfolio der Bank vorzulegen, z. B. über Energieausweise, Energiebedarfsberechnungen, Nachhaltigkeitszertifikate und weitere einschlägige Unterlagen, die dazu geeignet

<sup>10</sup> UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und OECD-Leitfaden zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht für verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln

<sup>11</sup> Da sich die Berlin Hyp stärker auf soziale Aspekte ihres Kerngeschäfts – der gewerblichen Immobilienfinanzierung – konzentrieren möchte, hat sie im Jahr 2021 ihre Green Building Commission durch die SFC ersetzt. Dies wird es der SFC ermöglichen, die Entwicklung potenzieller künftiger sozialer Finanzierungs- und Refinanzierungsprodukte zu beaufsichtigen und die jeweiligen Frameworks im Einklang mit den jeweils aktuellen Best-Practice-Methoden am Markt und den einschlägigen Vorschriften zu halten.



sind, die Übereinstimmung mit einer der beiden in Abschnitt 4.1 beschriebenen Arten von Eignungskriterien zu Beginn des Akquisitionsprozesses nachzuweisen. Sofern entsprechende Unterlagen beigebracht werden, nehmen die Expertinnen und Experten im Bereich Wertermittlung der Bank eine Vorabbewertung vor, ob eine Immobilie hinsichtlich ihrer Energieeffizienz eine der beiden in Abschnitt 4.1 beschriebenen Arten von Eignungskriterien erfüllt. Eine positive Vorabbewertung des Bereichs ist die notwendige Voraussetzung dafür, dass der Vertrieb bei der Vorkalkulation der Finanzierungsmerkmale den Kredit incentivieren kann. Eine abschließende Bewertung der Eignung eines Assets für das Green Finance Portfolio erfolgt im weiteren Verlauf des Kreditprozesses. Die Mitarbeitenden des Bereichs Datenmanagement dokumentieren die Eignung eines Assets im Darlehenssystem der Bank.

Nach der Dokumentation stimmt der Bereich Treasury darüber ab, ob das Asset eine der beiden in Abschnitt 4.1 beschriebenen Arten von Eignungskriterien erfüllt und ob es in das Green Finance Portfolio der Berlin Hyp aufgenommen werden soll. Auf diese Weise wird ein Vier-Augen-Prinzip für die Identifizierung sichergestellt. Nur Darlehen, die von beiden Bereichen, d. h. von Wertermittlung und Treasury, genehmigt wurden, werden vom Datenmanagement im Darlehenssystem der Bank als Green Bond-gesamt eingestuft. Die Daten zur Energieeffizienz werden auch dann in das Darlehenssystem eingegeben, wenn ein Asset die Eignungskriterien nicht erfüllt. Da dieses Vorgehen bei allen Neugeschäften angewandt wird, ist es eines der längerfristigen Ziele der Berlin Hyp, einen Nachweis über die Energieeffizienz ihres gesamten Hypothekendarlehensbestandes zu erbringen.

**Integration und Nachverfolgung von förderfähigen grünen Assets im Green Finance Portfolio:** Mindestens einmal jährlich am Jahresende überprüft und validiert die SFC alle gekennzeichneten Geschäfte. Über diesen Prozess kann die Berlin Hyp den Anteil ihres förderfähigen Neugeschäfts, ihres Green Finance Portfolios und des gesamten Darlehensportfolios verfolgen, der mit der EU-Taxonomie übereinstimmt. Zur Anpassung an den Delegierten Rechtsakt für das Umweltziel 1 der EU-Taxonomie für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten bis Ende 2025 werden neue förderfähige grüne Assets in das Green Finance Portfolio aufgenommen, wie in Tabelle 1 dargestellt. Die Berlin Hyp behält sich das Recht vor, innerhalb ihres Green Finance Portfolios

Teilportfolios auszuweisen, die es der Bank ermöglichen, Green Bonds zu emittieren, mit denen die Anforderungen der Verordnung über europäische grüne Anleihen erfüllt werden (sobald diese in Kraft tritt), d. h. nur solche Darlehen für Gebäude/Baumaßnahmen zu refinanzieren, die der EU-Taxonomie entsprechen.

Wenn die Unterlagen zum Nachweis der Förderfähigkeit eines Assets verfallen, wird die Berlin Hyp den Kreditnehmer um die Erbringung neuer Nachweise bitten, damit die Förderfähigkeit des Objekts neu bewertet werden kann. Den Kreditnehmern wird eine Frist von einem Jahr eingeräumt, um neue Nachweise zu erbringen. Erfüllt ein Asset keine der beiden in Abschnitt 4.1 beschriebenen Arten von Eignungskriterien, wird es aus dem Green Finance Portfolio der Bank entfernt.

Um festzustellen, ob ein Asset eine der beiden in Abschnitt 4.1 beschriebenen Arten von Eignungskriterien erfüllt, kann sich die Berlin Hyp auf ihre eigene Expertise stützen oder auf externe Berater und deren Datenquellen zurückgreifen.

Die Berlin Hyp arbeitet kontinuierlich an einer Verbesserung der Prozesse für die ESG-Bewertung im Kreditprozess sowie für die Bewertung der Übereinstimmung der Assets mit den in Abschnitt 4.1.2 definierten neuen Eignungskriterien. Die Berlin Hyp behält sich daher vor, ihren Bewertungs- und Auswahlprozess jederzeit weiterzuentwickeln, um diese Verbesserungen zu berücksichtigen.

#### **4.3 Management of proceeds (Management der Erlöse)**

Die Berlin Hyp verwaltet die Erlöse aus einem Green Bond auf Portfoliobasis. Ein Betrag, der dem Nettoerlös eines jeden Green Bonds entspricht, wird zur Refinanzierung förderfähiger grüner Assets, die Bestandteil des Green Finance Portfolios sind, verwendet. Förderfähige grüne Assets müssen zu dem Zeitpunkt, zu dem sie als förderfähige grüne Assets gekennzeichnet werden, eine der beiden in Abschnitt 4.1 beschriebenen Arten von Eignungskriterien erfüllen. Wenn die Bank beschließt, die Eignungskriterien weiter zu entwickeln, werden diese neuen Kriterien nicht rückwirkend auf die bestehenden förderfähigen grünen Assets angewandt. Daher verlieren bestehende förderfähige grüne Assets ihren Status nicht, wenn sie die neuen Eignungskriterien nicht erfüllen.



Neue Green Bonds können nur emittiert werden, wenn in der Bilanz der Bank förderfähige grüne Assets mit einem ausreichenden Gesamtnennwert vorhanden sind, die nicht bereits für frühere Green Bonds verwendet wurden. Förderfähige grüne Assets dürfen nicht mehr als einem Green Bond der Berlin Hyp zugeordnet werden. Das bedeutet, dass der Gesamtnennwert aller ausstehenden Green Bonds zu keinem Zeitpunkt den Gesamtnennwert der förderfähigen grünen Assets übersteigen darf. Darüber hinaus muss die Bank bei der Emission eines neuen Green Bonds einen Überschuss in Höhe von 10 Prozent, *maximal jedoch 800 Millionen Euro*, an förderfähigen grünen Assets sicherstellen.

Sollte ein förderfähiges grünes Asset aus irgendeinem Grund aus dem Portfolio der förderfähigen grünen Assets der Bank entfernt werden und dies zu einem Überschuss an förderfähigen grünen Assets von weniger als 10 Prozent führen, verpflichtet sich die Berlin Hyp, dieses durch ein oder mehrere förderfähige(s) grüne(s) Asset(s) zeitnah zu ersetzen, damit der oben genannten Schwellenwert erreicht wird.

Darüber hinaus werden die Erlöse aus Green Commercial Papers den förderfähigen grünen Assets für einen Gesamtnennbetrag an förderfähigen grünen Assets zugewiesen, der zu keinem Zeitpunkt die Hälfte des 10-prozentigen Überschusses der förderfähigen grünen Assets übersteigen darf.

Darüber hinaus darf der Gesamtnennwert der ausstehenden Grünen Pfandbriefe zu keinem Zeitpunkt die Gesamtzahl der förderfähigen grünen Assets im Hypothekendeckungsstock der Bank übersteigen. Werden förderfähige grüne Assets vor dem Ende der Laufzeit eines Green Bonds fällig oder zurückgekauft, dann werden sie durch andere förderfähige grüne Assets ersetzt. Die Bank wird daher alle Anstrengungen unternehmen, um sicherzustellen, dass der Gesamtnennwert der förderfähigen grünen Assets den Gesamtnennwert aller ausstehenden Green Bonds zu jedem Zeitpunkt übersteigt. Darüber hinaus wird die Bank alle Anstrengungen unternehmen, um einen dem Emissionserlös entsprechenden Betrag des Green Bonds in neue förderfähige grüne Assets zu investieren und diese, im Falle von Grünen Pfandbriefen, in ihren Hypothekendeckungsstock aufnehmen.

#### 4.4 Reporting

Die Berlin Hyp wird jährlich Bericht erstatten, solange Green Bonds ausstehen und verwendet hierfür ihre Webseite<sup>12</sup> über ihre Green Bonds. Die Bank veröffentlicht seit 2016 jährliche Green Bond Reportings.

Die Reportings werden den Anlegern auch in Zukunft auf der Webseite der Bank zur Verfügung stehen. Die Reportings werden an Anhang II und Anhang III der vorgeschlagenen Verordnung über europäische grüne Anleihen ausgerichtet, nachdem diese Verordnung in Kraft getreten ist. Die Reportings werden auch mit den Anforderungen im ICMA-Handbuch „Harmonised Framework for Impact Reporting“ (Juni 2021)<sup>13</sup> in Einklang gebracht.

Das Jahresreporting Green Bonds besteht aus einem Allokations- und einem Impact Reporting. Dieses Dokument umfasst unter anderem folgende Punkte:

##### → Allokationsreporting

- Die Entwicklung von förderfähigen grünen Assets in der Bilanz der Berlin Hyp und in ihrem Hypothekendeckungsstock auf einer geschichteten<sup>14</sup> Grundlage, einschließlich:
  - Volumen und Wachstum des Green Finance Portfolios
  - Teil des Green Finance Portfolios, der zum Hypothekendeckungsstock der Berlin Hyp gehört
  - Aufschlüsselung des Green Finance Portfolios nach Zertifikaten (d. h. Nachhaltigkeitszertifikate, EPC etc.)
  - Geografische Aufschlüsselung des Green Finance Portfolios
  - Aufschlüsselung des Green Finance Portfolios in Darlehen für energieeffiziente Green Buildings und Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten
- Fortschrittsbericht über die Zuweisung eines dem Nettoerlös des Green Bonds entsprechenden Betrags für förderfähige grüne Assets, einschließlich:

<sup>12</sup> <https://www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds>

<sup>13</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

<sup>14</sup> d. h. aggregiert statt auf Einzelgeschäftsebene

- Gesamtbetrag der dem Green Finance Portfolio zugewiesenen Nettoerlöse
- Gesamtvolumen der ausstehenden Green-Bond-Instrumente
- Höchstbetrag der ausstehenden emittierten Green Commercial Papers im Berichtszeitraum

#### → Impact Reporting

- Geschätzte Energieeinsparungen durch das Green Finance Portfolio im Vergleich zu einem oder mehreren geeigneten Referenzwerten
- Geschätzte vermiedene CO<sub>2</sub>-Emissionen des Green Finance Portfolios im Vergleich zu einem oder mehreren geeigneten Referenzwerten

Für zusätzliche Transparenz veröffentlicht die Berlin Hyp eine Vorlage zum Impact Reporting, in der die nachstehenden Indikatoren aufgeführt sind:

- Anzahl der Green Buildings
- Gesamte Geschossfläche (m<sup>2</sup>)
- Jährliche Energieeinsparungen (GWh)
- Summe der insgesamt vermiedenen jährlichen Treibhausgasemissionen (tCO<sub>2</sub>e)
- Jährlich vermiedene Treibhausgasemissionen – Finanzierungsanteil der Berlin Hyp (tCO<sub>2</sub>e)
- Jährlich vermiedene Treibhausgasemissionen pro Mio. ausgegebener Green Bonds (tCO<sub>2</sub>/€ Mio.)
- Jährlich vermiedene Treibhausgasemissionen – Finanzierungsanteil der Berlin Hyp (tCO<sub>2</sub>/€ Mio.)

## 4.5 External review (Externe Überprüfung)

### 4.5.1 Second Party Opinion

Die Berlin Hyp hat ISS-ESG beauftragt, die Nachhaltigkeit ihres Green Bond Frameworks zu bewerten. ISS-ESG wendet für diese Bewertung ein eigenes Framework an. Die Ergebnisse sind in der Second Party Opinion von ISS-ESG dokumentiert, die auf der Webseite der Bank verfügbar ist. Die Second Party Opinion bezieht sich auf das gesamte Green Bond Framework und schließt jedes Instrument ein, das unter dem Framework begeben wird.

### 4.5.2 Jährliche Re-Verifizierung

ISS-ESG oder eine andere Partei, die von der Berlin Hyp zu einem späteren Zeitpunkt als Nachfolgerin für ISS-ESG beauftragt wird, erstellt jährlich einen Bericht, der die Übereinstimmung aller ausgegebenen Bonds mit den in diesem Programm dokumentierten Kriterien überprüft. Diese Berichte werden die Ergebnisse der Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung des Programms sowie der ausgegebenen Green Bonds widerspiegeln. Die Berichte werden auf der Webseite der Bank veröffentlicht.

## 5) Anhang I: Top-15-Prozent des nationalen Gebäudebestands – Deutschland

**Tabelle 4: Energiereferenzwerte zur Bestimmung der Top 15-Prozent gemäß EU-Taxonomie (in kWh/m<sup>2</sup>/a)**

|   |                             | FED<br>(Endenergie-<br>bedarf) | FEC<br>(Endenergie-<br>verbrauch) | PED<br>(Primärenergie-<br>bedarf) | PEC<br>(Primärenergie-<br>verbrauch) |
|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 07.07.<br>Kauf und Eigentum<br>von Gewerbe- und<br>Wohngebäuden | Einfamilienhäuser           | 75                             | 70                                | –                                 | 74                                   |
|   | Mehrfamilienhäuser          | 50                             | 70                                | –                                 | 74                                   |
|   | Bürogebäude                 | 120                            | 140                               | 145                               | 179                                  |
|   | Einzelhandel – Non-Food     | 110                            | 135                               | 146                               | 191                                  |
|   | Einzelhandel – Lebensmittel | 175                            | 200                               | 228                               | 273                                  |
|   | Logistik – Lager            | 40                             | 65                                | 51                                | 96                                   |

# Anhang II: Methodik zur Bewertung der Do-No-Significant-Harm-Kriterien (DNSH)

Tabelle 5: Do No Significant Harm („DNSH“)

| Ziele von „Do No Significant Harm“                              | Definiert als  | Bewertung <sup>15</sup>  |
|---|--|--|
| Anpassung an den Klimawandel                                    | Erfüllung der Kriterien in Anlage A zu Anhang 1 der Taxonomie <sup>16</sup> .  | Der Kreditnehmer hat der BerlinHyp einschlägige Angaben und Nachweise zu wesentlichen standortspezifischen Klimarisikoanalysen und der sich daraus ergebenden Anpassungsmaßnahmen zu liefern.  |
| Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen | Der angegebene Wasserverbrauch der folgenden Wasserverbrauchsgeräte wird, sofern sie installiert sind, mit Ausnahme von Installationen in Wohngebäuden, durch Produktdatenblätter, eine Gebäudezertifizierung oder ein in der Europäischen Union vorhandenes Produktlabel gemäß den technischen Spezifikationen in Anlage A dieses Anhangs bescheinigt:<br>(a) Waschbecken- und Küchenarmaturen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 6 l/min;<br>(b) Duschen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 8 l/min;<br>(c) WCs, einschließlich vollständige Toiletteneinheiten, WC-Schüsseln und Spülkästen, haben ein Vollspülvolumen von höchstens 6 Litern und ein maximales durchschnittliches Spülvolumen von 3,5 Litern;<br>(d) Urinale verbrauchen höchstens 2 Liter pro Becken pro Stunde. Urinale mit Spülung haben eine maximale Spülmenge von 1 Liter. | Diese Verpflichtung kann erfüllt werden, indem der Wasserverbrauch für bestimmte Wasserverbrauchsgeräte durch Produktdatenblätter, eine Gebäudezertifizierung oder ein bestehendes Produktlabel in der Europäischen Union nachgewiesen wird.                           |
| Kreislaufwirtschaft   | Mindestens 70 Prozent (nach Gewicht) der nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle werden für die Wiederverwendung, das Recycling und andere Formen der Materialrückgewinnung vorbereitet.  | Dieser Verpflichtung kann entweder durch die Einhaltung des EU-Protokolls über die Bewirtschaftung von Bau- und Abbruchabfällen, der ISO-Norm 20887:2020-01 oder anderer Normen zur Bewertung der Rückbaubarkeit und Anpassbarkeit eines Gebäudes nachgekommen werden. |
| Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung             | Gebäudekomponenten und Baumaterialien, die mit den späteren Nutzern in Kontakt kommen können, emittieren weniger als 0,06 mg Formaldehyd pro m <sup>3</sup> Material oder Komponente und weniger als 0,001 mg der krebserregenden flüchtigen organischen Verbindungen der Kategorien 1A und 1B pro m <sup>3</sup> des Materials oder der Komponente.   | Dieser Verpflichtung kann durch eine Probenentnahme zur Prüfung gemäß CEN/TS 16516 oder ISO 16000-3:2011 nachgekommen werden. Zusätzlich ist sie durch die Untersuchung auf Verunreinigungen gemäß ISO 18400 zu erfüllen.  |
| Schutz und Wiederherstellung von Ökosystemen und Biodiversität  | Der Neubau wird nicht auf einem der folgenden Grundstücke errichtet:<br>· Acker- und Nutzflächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit und Biodiversität im Boden gemäß der LUCAS-Erhebung der EU<br>· Unbebaute Flächen mit anerkannt hohem Wert für die Biodiversität sowie Flächen, die als Lebensraum für gefährdete Arten (Flora und Fauna) dienen, die auf der Roten Liste der Europäischen Union oder der Roten Liste der IUCN aufgeführt sind;<br>· Flächen, die der im nationalen Treibhausgasinventar verwendeten Definition von Wald gemäß den nationalen Rechtsvorschriften oder der FAO-Definition von Wald entsprechen.   | Dieser Verpflichtung kann mithilfe der LUCAS-Erhebung der EU, der Europäischen Roten Liste und der Roten Liste der IUCN nachgekommen werden.   |

<sup>15</sup> In Zukunft könnte es andere Formen der Bewertung geben.

<sup>16</sup> [Technical annex to the final report on EU Taxonomy](#)

# Disclaimer

Dieses Green Bond Framework (das „Framework“) stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Verkauf bzw. zur Ausgabe bzw. Zeichnung von Wertpapieren der Berlin Hyp AG („Berlin Hyp“) in irgendeiner Rechtsordnung oder eine Aufforderung zur Tätigkeit von Investmentaktivitäten dar, noch sollte es als Ganzes, in Teilen, oder durch seine Verbreitung zur Grundlage für einen Kauf, Verkauf oder eine Zeichnung von Wertpapieren der Berlin Hyp gemacht oder im Zusammenhang mit einem Vertrag, einer Verpflichtung oder einer Investementsentscheidung als verlässlich angesehen werden. Weder das Framework noch sonstiges mit ihm verbundenes Material darf in einer Rechtsordnung verteilt oder veröffentlicht werden, in der dies ungesetzlich ist, es sei denn, dies geschieht in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Personen, die in den Besitz derartiger Dokumente gelangen, müssen sich über etwaige Verbreitungsbeschränkungen informieren und diese beachten.

Alle Bonds oder sonstigen Schuldtitel, die von der Berlin Hyp begeben werden, einschließlich etwaiger Green Bonds, werden mittels eines separaten Prospekts oder Angebotsdokuments (einschließlich eines Nachtrags dazu) in Übereinstimmung mit allen geltenden Gesetzen (einschließlich etwaiger Verkaufsbeschränkungen) angeboten. Jede Entscheidung zum Kauf solcher Wertpapiere sollte ausschließlich auf der Grundlage der Informationen getroffen werden, die in einem solchen Prospekt oder Angebotsdokument (einschließlich etwaiger Nachträge dazu) enthalten sind, welches in Verbindung mit dem Angebot solcher Wertpapiere bereitgestellt wird, und nicht auf der Grundlage dieses Frameworks.

Die in diesem Framework enthaltenen Informationen und Meinungen werden zum Ausstellungsdatum dieses Framework bereitgestellt und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Berlin Hyp bemüht sich, jedoch übernimmt keine Gewähr dafür, dass die in diesem Framework enthaltenen Informationen oder Meinungen zu aktualisieren oder aktuell zu halten oder zu überarbeiten, unabhängig davon, ob diese Informationen oder Meinungen durch neue Informationen, zukünftige Ereignisse oder anderweitig beeinflusst werden. In die in diesem Framework enthaltenen Informationen und Meinungen sollte kein unangemessenes Vertrauen gesetzt werden.

Dieses Framework stellt die aktuelle Strategie und Absicht der Berlin Hyp dar, es kann Änderungen unterworfen sein bzw. kann nicht dazu dienen, Rechtsverhältnisse, Rechte oder Pflichten zu begründen. Dieses Framework ist als nicht erschöpfende, allgemeine Information gedacht. Die in diesem Framework enthaltenen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wurden, sofern in diesem Framework nicht anders angegeben, nicht von einer unabhängigen dritten Partei überprüft. Dieses Framework kann öffentlich zugängliche Informationen enthalten oder diese durch Verweis einbeziehen, die nicht gesondert von der Berlin Hyp geprüft, genehmigt oder gebilligt wurden oder von der Berlin Hyp oder ihren jeweiligen Mitgliedern, Vorständen, leitenden Angestellten, Vertretern oder Mitarbeitern oder anderen Personen angenommen werden, sodass keine Gewähr für die Fairness, Richtigkeit, Angemessenheit oder Vollständigkeit dieser Informationen übernommen wird. Weder die Berlin Hyp noch ihre jeweiligen Mitglieder, Vorstände, leitenden Angestellten, Vertreter oder Mitarbeiter noch irgendeine andere Person übernimmt die Haftung für Verluste, die sich aus der Nutzung des Frameworks oder seiner Inhalte ergeben oder anderweitig im Zusammenhang mit dem Framework entstehen.

Dieses Framework kann Aussagen über Pläne, Ziele, Strategien, zukünftige Ereignisse oder Leistungen und Erwartungen enthalten, die als zukunftsgerichtete Aussagen zu interpretieren sind und auf verschiedenen Annahmen und anderen Aussagen beruhen und von Natur aus mit erheblichen Ungewissheiten und Eventualitäten verbunden sind, die schwer oder gar nicht vorhersehbar sind und außerhalb der Kontrolle der Berlin Hyp liegen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den in solchen Aussagen prognostizierten Szenarien abweichen. Keine der in diesem Framework enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen, Erwartungen, Schätzungen oder Aussichten sollten als Vorhersagen oder Versprechen verstanden werden noch sollten sie als Hinweis, Zusicherung oder Garantie dafür verstanden werden, dass die Annahmen, auf denen diese zukunftsgerichteten Aussagen, Erwartungen, Schätzungen oder Aussichten fußen, richtig oder vollständig sind oder im Framework vollständig angegeben werden.

Es wird keine Gewähr hinsichtlich der Eignung von Green Bond-Wertpapieren zur Erfüllung der von potenziellen Anlegern geforderten Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien gegeben. Dieses Framework begründet keine rechtlich durchsetzbaren Verpflichtungen gegenüber der Berlin Hyp oder ihren Mitgliedern, Vorständen, leitenden Angestellten, Vertretern, Mitarbeitern oder Beratern. Die Nichtbeachtung oder Nichteinhaltung von Bedingungen dieses Frameworks, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die Nichterreichung von hierin festgelegten Nachhaltigkeitszielen oder -vorgaben, stellt weder ein Ausfallereignis noch eine Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen gemäß den Bedingungen solcher Green Bond-Wertpapiere dar. Dieses Framework zielt nicht darauf ab, rechtliche oder finanzielle Beratung zu bieten und sollte auch nicht als solche angesehen werden.





Berlin Hyp AG  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 90  
[www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)