

# Green Bond Framework

März 2024



# Informationen zum Framework Update 2024

Das Green Bond Framework wird regelmäßig überarbeitet, um regulatorische Entwicklungen sowie neue Anforderungen und Erkenntnisse am ESG-Kapitalmarkt und den zugrundeliegenden Märkten angemessen zu berücksichtigen. Das Framework Update 2024 enthält zwei wesentliche Änderungen gegenüber der Version von 2023 (beide beziehen sich auf Kapitel 3.1):


1) In 2023 erneuerte Drees & Sommer ihre Studie zu den energetisch besten 15 Prozent des deutschen Immobilienbestandes in den Assetklassen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik, die sie 2022 erstmals für den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ausgewertet hatte. Darüber hinaus berechneten Drees & Sommer Top-15 Prozent-Referenzwerte für den Energiebedarf/-verbrauch ausgewählter ausländischer Länder sowie für verschiedene Immobilien-Assetklassen. Die Berlin Hyp nimmt diese Schwellenwerte in das Update 2024 ihres Green Bond Frameworks auf. Diese neuen Werte ersetzen die bisherigen bankinternen Energiebedarfsschwellenwerte für das Neugeschäft in allen Fällen, in denen dies bisher noch nicht geschehen ist. Mit dieser Maßnahme will die Berlin Hyp ihr Green Finance Portfolio stärker an der EU-Taxonomie ausrichten.

2) Die Berlin Hyp hat 2022 damit begonnen, Darlehen für Gebäude/Baumaßnahmen, die sich an der EU-Taxonomie ausrichten, in ihr Green Finance Portfolio zu integrieren. Die Bank muss jedoch die aktuelle Entwicklung des Immobilienmarktes und die strategischen Umweltziele ihrer Kunden berücksichtigen, die zunehmend den CRREM-Dekarbonisierungspfaden folgen und der Dekarbonisierung ihrer Bestände Vorrang vor einer vollständigen Anpassung an die EU-Taxonomie einräumen. Ein im Green Bond Framework 2022 vorgestellter Zeitplan, der darauf abzielte, das gesamte grüne Neugeschäft der Berlin Hyp schrittweise auf Kredite für an der EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude und Bautätigkeiten umzustellen, wird daher nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen hat die Bank einen eigenen, vom CRREM abgeleiteten Dekarbonisierungspfad mit einem Netto-Null-Ziel im Jahr 2050 definiert, den sie in ihrem Halbjahresfinanzbericht 2023 vorgestellt hat. Es wird erwartet, dass die nach diesem Framework refinanzierten Darlehen zur Erreichung dieses Ziels beitragen werden.

Änderungen am Framework sind Grün hervorgehoben.

# Inhalt

<b>1) Nachhaltigkeitsstrategie der BerlinHyp</b>	<b>2</b>
<b>2) Green Bond Programm</b>	<b>4</b>
2.1 Grüner Pfandbrief	4
2.2 Green Senior	4
2.3 Grüne Instrumente des Ergänzungskapitals (Tier 2)	5
2.4 Green Commercial Paper	5
<b>3) Green Bond Framework</b>	<b>6</b>
3.1 Use of proceeds (Verwendungsart der Erlöse)	6
3.1.1 Use of proceeds: Darlehen für energieeffiziente Green Buildings	7
3.1.2 Use of proceeds: Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten	8
3.2 Process for project evaluation and selection (Prozess der Projektbewertung und -auswahl)	9
3.3 Management of proceeds (Management der Erlöse)	10
3.4 Reporting (Berichterstattung)	11
3.5 External review (Externe Überprüfung)	11
3.5.1 Second Party Opinion	11
3.5.2 Jährliche Re-Verifizierung	12
<b>Anhang I: Top-15-Prozent des nationalen Gebäudebestands</b>	<b>13</b>
<b>Anhang II: Methodik zur Bewertung der Do-No-Significant-Harm-Kriterien (DNSH)</b>	<b>14</b>
<b>Disclaimer</b>	<b>15</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 Grad Celsius gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung begrenzt wird. Die Berlin Hyp AG („Berlin Hyp“ oder die „Bank“) hat sich zum Ziel gesetzt, im europäischen Gebäudereich 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 **31. Dezember 2023** belief sich das Green Finance Portfolio der Bank auf **10,8 Milliarden Euro**, was **34,0 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 Klima-

schutzplans 2050 der Bundesrepublik Deutschland steht und ambitionierte Klimaschutzziele für den Gebäudereich 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 der Bedeutung der Immobilienbranche für die Erreichung der deutschen und europäischen Klimaneutralitätsziele entwickeln sich derzeit für Bauträger, Eigentümer und finanzierende Banken neue 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, um das ESG-Zielbild der Bank zu definieren. Das ESG-Zielbild 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 nimmt die Berlin Hyp eine aktive Rolle bei der Erreichung der hierin festgelegten Ziele ein. 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 klima-

neutral 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 Grad Celsius gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung, mit dem erklärten Ziel von 1,5 Grad 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.

### Ein Drittel 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 Ein-Drittel-Ziel stellt sicher, dass die Berlin Hyp auch in Zukunft Energieeffizienz bei ihren Kreditentscheidungen berücksichtigt 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

- Die Berlin Hyp hat sich das Ziel gesetzt, bis Ende 2023 alle Energieausweise (EPC) in ihrem Darlehenssystem zu erfassen und auszuwerten, nicht nur für Bestandteile ihres Green Finance Portfolio. **Zum Jahresende 2023 beträgt die Transparenzquote (Darlehen für Gebäude mit EPC-Daten im Darlehens-**

**system vs. gesamtes Darlehensportfolio der Berlin Hyp) 94 Prozent. Das Ziel der Portfolio-transparenz konnte damit erreicht werden.<sup>2</sup>**

- Ausgehend von den EPC-Energieeffizienzdaten für das gesamte Kreditbuch ist die Berlin Hyp in der Lage, 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 steht für die Finanzierung von ESG-Sanierungsmaßnahmen von Immobilien zur Verfügung. 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, Sustainability-Linked Bonds und Social Bonds.
- 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.

<sup>2</sup> Die Transparenzquote liegt bei 94 Prozent der Fläche der finanzierten Gebäude bzw. bei 95 Prozent des Darlehens-Nominalvolumens. Der Rest ist auf Einzelfälle zurückzuführen (z. B. wenn die Kunden der Berlin Hyp noch keinen Energieausweis für ihre Immobilie haben oder die Berlin Hyp die Aufbereitung der Energiebedarfsinformationen noch nicht abgeschlossen hat). Im Vergleich zum Vorjahr wurden erstmals Objekte, für die keine Verpflichtung zur Erhebung von Energiedaten besteht (z. B. denkmalgeschützte Gebäude, unbebaute Grundstücke oder im Bau befindliche Objekte), von der Berechnung der Transparenzquote ausgenommen.

## 2) 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 **23 Green Bonds** in Benchmarkgröße begeben. Das Gesamtvolumen der ausstehenden Green Bonds belief sich zum **31. Dezember 2023 auf 7,8 Milliarden Euro**. Alle 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 2023** verfügt die Berlin Hyp über einen Hypothekendarlehensbestand inklusive unwiderruflicher Zusagen in Höhe von **31,6 Milliarden Euro**, wovon rund **10,8 Milliarden Euro** die Eignungskriterien der Bank erfüllen. Diese werden im Darlehenssystem der Berlin Hyp als Darlehen für energieeffiziente Green Buildings ausgewiesen. Der Nennwert solcher Darlehen im Hypothekendeckungsstock der Berlin Hyp beträgt **6,6 Milliarden Euro**, weitere **4,2 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 die Finanzierung neuer förderfähiger Assets anstrebt.

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) und
- 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>3</sup>

### 2.1 Grüner Pfandbrief

Die Grünen Pfandbriefe der Berlin Hyp sind Hypothekendarlehensbriefe 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 Hypothekendarlehensbriefe 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 Hypothekendarlehensbriefe.

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 strebt die Bank an, 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 waren.

### 2.2 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 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 förder-

<sup>3</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)

fähige Assets in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für andere Green Bonds der Berlin Hyp verwendet werden.

Darüber hinaus strebt die Bank an, 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.

### 2.3 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 strebt die Bank an, 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.

### 2.4 Green Commercial Paper

Im September 2018 erweiterte die Berlin Hyp ihre kurzfristige Refinanzierung durch ein Euro Commercial Paper Programm. Bei Commercial Paper handelt es sich um unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten bis maximal 364 Tage. Neue Green Commercial Paper können 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 Paper wird der Überwachungsprozess der Erlöszuweisung von Green Commercial Paper in Abschnitt 3.3 zum Management der Erlöse gesondert ausgewiesen.



## 3) 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:

- 3.1 Use of proceeds (Verwendungsart der Erlöse)
- 3.2 Process for project evaluation and selection (Prozess der Projektbewertung und -auswahl)
- 3.3 Management of proceeds (Management der Erlöse)
- 3.4 Reporting (Berichterstattung)
- 3.5 External review (Externe Überprüfung)

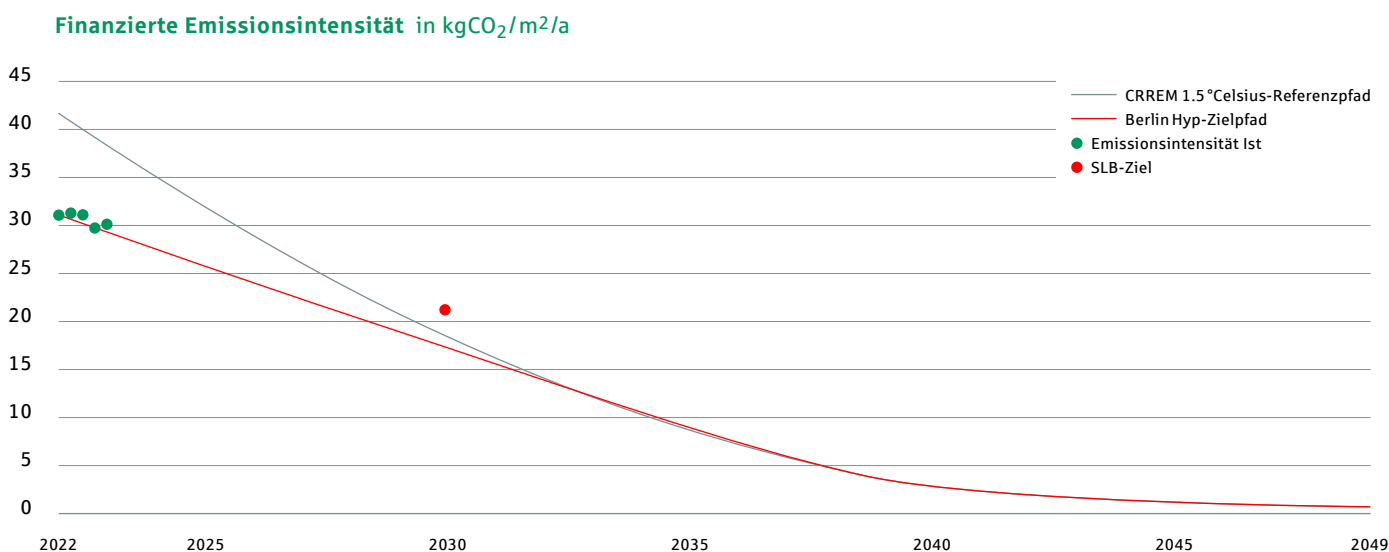
### 3.1 Use of proceeds (Verwendungsart der Erlöse)

Das Framework der Berlin Hyp umfasst zwei Kategorien von Eignungskriterien. 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. Aus diesem Grund hat die Berlin Hyp in der 2022 Fassung ihres Frameworks neue Kriterien („Eignungskriterien für Darlehen für an die EU-Taxonomie angepasste Gebäude/Bautätigkeiten“) festgelegt. Diese Kriterien sind in Abschnitt 3.1.2 beschrieben und werden im Framework neben den aktualisierten Kriterien des Green Bond Frameworks von 2020 („Eignungskriterien für Darlehen für energieeffiziente Green Buildings“) bestehen. Diese Kriterien sind in Abschnitt 3.1.1 definiert und haben sich in den letzten Jahren weiterentwickelt. Bei der Finanzierung des Erwerbs und des Besitzes bestehender Gebäude berücksichtigen sie die Energieeffizienzanforderungen der Technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie.

Die Berlin Hyp hat im Jahr 2022 begonnen, Darlehen für Gebäude/Bautätigkeiten, die sich an der EU-Taxonomie orientieren, in ihr Green Finance Portfolio zu integrieren. Zusammen mit den Darlehen der Bank für energieeffiziente grüne Gebäude tragen sie dazu bei, das Netto-Null-Emissionsziel der Berlin Hyp für 2050 zu erreichen, indem sie ihrem eigenen, von CRREM<sup>4</sup> abgeleiteten Dekarbonisierungspfad folgen, der erstmals im Halbjahresfinanzbericht 2023<sup>5</sup> der Bank vorgestellt wurde. **Grafik 1 stellt den Dekarbonisierungspfad der Berlin Hyp dar.**

**Grafik 1: Dekarbonisierungspfad der Berlin Hyp**



<sup>4</sup> Das Projekt Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) zielt darauf ab, der Immobilienbranche transparente, wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade zur Verfügung zu stellen, die auf die Anforderungen des Pariser Abkommens zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf maximal 1,5 Grad Celsius abgestimmt sind. Die 2022 Version der CRREM-Pfade, die seit Anfang Januar 2023 verfügbar ist, ist an der SBTi-Methodik ausgerichtet.

<sup>5</sup> <https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/finanzberichte/halbjahresfinanzbericht-2023>



Ein Betrag, der dem Nettoerlös eines im Rahmen des Green Bond Programm der Berlin Hyp emittierten Green Bonds entspricht, wird zur Finanzierung oder 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. Interne Nachhaltigkeitsrichtlinien untersagen der Bank, Assets zu finanzieren, die für die Produktion von Waffen, Pestiziden, Tabak, Pornografie, Kernkraft, Kohle, Öl oder Erdgas verwendet werden.

### 3.1.1 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 Bewertungskriterien der EU-Taxonomie für Gebäude/ Bautätigkeiten ab, insbesondere von den Kriterien zum wesentlichen Beitrag für Aktivität 7.7.

**Tabelle 1: Eignungskriterien für Darlehen für energieeffiziente Green Buildings**

Green Buildings		UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung
Grüne Unterkategorien	Eignungskriterien	
<b>Kauf und Eigentum von Gewerbe- und Wohngebäuden</b>	<p><b>Energieeffizienzklasse A</b> Gebäude, deren Energieausweis mindestens der Energieeffizienzklasse A entspricht</p> <p>oder</p> <p><b>Top-15-Prozent<sup>7</sup></b> Gebäude, die zu den obersten 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf <b>oder -verbrauch</b> gehören</p> <p>oder</p> <p><b>NZEB –10 Prozent</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.</p> <p>oder</p> <p><b>Verringerung des Primärenergiebedarfs um 30 Prozent</b> Eine Renovierung führt zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent. Relevant ist der Vergleich des letzten Energieausweises vor der Renovierung mit dem Ausweis nach der Renovierung.</p>	

<sup>6</sup> Bei der Renovierung von Gebäuden werden die Eignungskriterien anhand des nach der Renovierung ausgestellten Energieausweises bewertet.

<sup>7</sup> Bislang lagen der Berlin Hyp nur Top-15-Prozent-Werte für Wohn-, Büro- und Geschäftsobjekte in Deutschland vor. Diese wurden durch Drees & Sommer im Auftrag des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) in 2022 ermittelt und 2023 überarbeitet ([https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/sustainable\\_finance/eu-taxonomie/Top\\_15--Benchmarks\\_Deutschland.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/sustainable_finance/eu-taxonomie/Top_15--Benchmarks_Deutschland.html)). Die Grenzwerte sind in Anhang I dieses Frameworks abgebildet. Seit Dezember 2023 liegen der Berlin Hyp auch Daten über diverse Assetklassen in den Niederlanden, Frankreich und Polen vor. Auch diese wurden durch Drees & Sommer im Auftrag der vdpResearch GmbH ermittelt. Die Berlin Hyp bezahlt hierfür eine Nutzungsgebühr an die vdpResearch GmbH. Die Grenzwerte sind in Anhang I dieses Frameworks dargestellt. Für Objekte in Luxemburg und Belgien wendet die Berlin Hyp die Top-15-Prozent-Grenzwerte der Niederlande an. Für Objekte in Tschechien wendet die Bank die Grenzwerte für Polen an.



Auch künftig wird die BerlinHyp 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 Einblick 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.

### 3.1.2 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 aktuelle Studien, um genaue Schwellenwerte bestimmen zu können. Die Eignungskriterien für Darlehen für an der EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten sind in der nachstehenden Tabelle 2 aufgeführt.

**Tabelle 2: Eignungskriterien für Darlehen für an die EU-Taxonomie ausgerichtete Gebäude/Bautätigkeiten**

Green Buildings		UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung
Grüne Unterkategorien	Eignungskriterien	
<b>Kauf und Eigentum von Gebäuden, die vor dem 31.12.2020 errichtet wurden</b>	<p><b>EPC-Energieeffizienzklasse A:</b> Gebäude, deren Energieausweis mindestens der Energieeffizienzklasse A entspricht</p> <p>oder / und</p> <p><b>Top-15-Prozent:</b> Gebäude, die zu den obersten 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf <b>oder -verbrauch</b> gehören</p>	
<p><b>Bau neuer Gewerbe- und Wohngebäude</b></p> <p><b>Kauf und Eigentum von Gewerbe- und Wohngebäuden, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden</b></p>	<p>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.</p> <p>Bei Gebäuden größer als 5.000 m<sup>2</sup> wird das entstehende Gebäude auf Luftdichtheit, thermische Integrität und Treibhauspotenzial geprüft.</p>	 
<b>Renovierung von Gewerbe- und Wohngebäuden</b>	<p>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.</p> <p>oder / und</p> <p>Die Renovierung führt zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent. Relevant ist der Vergleich des letzten Energieausweises vor der Renovierung mit dem Ausweis nach der Renovierung.</p>	

Im Rahmen dieser Eignungskriterien betrachtet die BerlinHyp 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 („Minimum Social Safeguards“) zur sozialen Absicherung erfüllen.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und OECD-Leitfaden zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht für verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln

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, und
- Schutz und Wiederherstellung von Ökosystemen und Biodiversität.

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

Transformationskredite können entweder als förderfähige grüne Assets gemäß Abschnitt 3.1.1 oder gemäß Abschnitt 3.1.2 eingestuft werden, je nachdem, welche der beiden Arten von Eignungskriterien sie erfüllen.

### **3.2 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 in Abschnitt 3.1 beschriebene Kriterien erfüllen.

Die Berlin Hyp hat eine Sustainable Finance Commission (SFC, ehemals Green Building Commission<sup>9</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, Portfoliomanagement, Kredit, Wertermittlung und Treasury. Unter anderem sind auch Risk Control und Unternehmensstrategie Mitglied der SFC.

In ihren ordentlichen Sitzungen erörtert die SFC u. a., ob die 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 dürfen jedoch nur zu strengeren Kriterien führen, d. h. zu niedrigeren Schwellenwerten für den Energiebedarf und/oder -verbrauch. Änderungen bei den Eignungskriterien in Abschnitt 3.1.2 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 Eignungskriterien in einer möglichst frühen Phase der Kreditvergabe nachzuweisen. Da die Berlin Hyp förderfähige grüne Assets durch vergünstigte Konditionen im Vergleich zu anderen Darlehen incentiviert, muss vor dem Pricing eine Vorabanalyse durchgeführt werden, bei der die Übereinstimmung eines Assets mit einer der beiden Arten von Eignungskriterien festgestellt wird. Aus diesem Grund werden die Kreditnehmer der Berlin Hyp aufgefordert, entsprechende Unterlagen über die Eignung vorzulegen, z.B. über Energieausweise, Energiebedarfsberechnungen, Nachhaltigkeitszertifikate und weitere einschlägige Unterlagen, die dazu geeignet sind, die Übereinstimmung mit einer der beiden 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 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.

<sup>9</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.

Nach der Dokumentation stimmt der Bereich Treasury darüber ab, ob das Asset eine der beiden 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 Kreditüberwachungssystem der Bank als Green Bond-geeignet 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.

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 sowie des Darlehensportfolios der mit der EU-Taxonomie übereinstimmt, verfolgen. Die Berlin Hyp kann innerhalb ihres Green Finance Portfolios Teilportfolien ausweisen, 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 Arten von Eignungskriterien, wird es aus dem Green Finance Portfolio der Bank entfernt.

Um festzustellen, ob ein Asset eine der beiden 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 definierten neuen Eignungskriterien. Die Berlin Hyp kann Änderungen an ihrem Bewertungs- und

Auswahlprozess jederzeit vornehmen, um diese Verbesserungen zu berücksichtigen.

### **3.3 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 3.1 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 sicherstellen, dass bei jeder Emission eines neuen Green Bonds der Betrag der förderfähigen grünen Assets den Betrag der ausstehenden Green Bonds um 10 Prozent, maximal jedoch 800 Millionen Euro, überschreitet.

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.

Die Erlöse aus Green Commercial Paper werden 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 strebt daher an, sicherzustellen, dass der Gesamtnennwert der förderfähigen grünen Assets immer den Gesamtnennwert aller ausstehenden Green Bonds übersteigt. Darüber hinaus strebt die Bank an, 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.

### 3.4 Reporting (Berichterstattung)

Die Berlin Hyp wird jährlich und solange Green Bonds ausstehend sind ein Green Bond Reporting auf ihrer Webseite veröffentlichen.<sup>10</sup>

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 des Vorschlags der Verordnung über europäische grüne Anleihen ausgerichtet, nachdem diese Verordnung wirksam wird. Die Reportings werden auch mit den Anforderungen im ICMA-Handbuch „Harmonised Framework for Impact Reporting“ (Juni 2021)<sup>11</sup> in Einklang gebracht.

Das Green Bond Jahresreporting 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 aggregierten 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:
    - Gesamtbetrag der dem Green Finance Portfolio zugewiesenen Nettoerlöse
    - Gesamtvolumen der ausstehenden Green Bond-Instrumente
    - Höchstbetrag der ausstehenden emittierten Green Commercial Paper 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.)

<sup>10</sup> <https://www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds>

<sup>11</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

### **3.5 External review (Externe Überprüfung)**

#### **3.5.1 Second Party Opinion**

Die Berlin Hyp hat ISS-ESG beauftragt, die Nachhaltigkeit ihres Green Bond Frameworks zu bewerten. ISS-ESG wendet für diese Bewertung eine eigene Methodik 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.

#### **3.5.2 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.

# Anhang I: Top-15-Prozent des nationalen Gebäudebestands

Tabelle 3.1: Top 15 Prozent des Gebäudebestandes in Deutschland (in kWh/m<sup>2</sup>/a)

Deutschland		FED (Endenergie- bedarf)	FEC (Endenergie- verbrauch)	PED (Primärenergie- bedarf)	PEC (Primärenergie- verbrauch)
07.07. Kauf und Eigentum von Gewerbe- und Wohngebäuden	Einfamilienhäuser	75	70	74	74
	Mehrfamilienhäuser	69	70	74	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

Tabelle 3.2: Primärenergiebedarf (PED)<sup>12</sup> der Top 15 Prozent des ausländischen Gebäudebestandes (in kWh/m<sup>2</sup>/a)<sup>13</sup>

	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Bürogebäude	Einzelhandel – Non-Food	Einzelhandel – Lebensmittel	Logistik – Lager
Niederlande <sup>14</sup>	72	61	90	81	105	33
Frankreich	–	–	110	180	180	90
Polen	–	–	155	160	160	118

<sup>12</sup> Die EU-Taxonomieverordnung zielt in ihren Eignungskriterien auf den Primärenergiebedarf ab. Da es sich bei der Studie von Drees & Sommer um eine nicht-öffentliche Studie handelt, sind auch hier nur Grenzwerte für den Primärenergiebedarf abgetragen.

<sup>13</sup> Die Top-15-Prozent-Werte für diverse Auslandsmärkte wurden von Drees & Sommer SE im Rahmen einer Studie für die vdpResearch GmbH ermittelt. Die Studie, einschließlich aller zugehörigen Materialien, ist geistiges Eigentum der Drees & Sommer SE. Alle Rechte sind vorbehalten. Kein Teil der Studie darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Drees & Sommer SE in irgendeiner Form oder mit irgendwelchen Mitteln, einschließlich Fotokopien, Aufzeichnungen oder anderer elektronischer oder mechanischer Methoden, vervielfältigt, öffentlich wiedergegeben oder verbreitet werden, es sei denn, es handelt sich um kurze Zitate und bestimmte andere nicht-kommerzielle Verwendungen, die nach dem Urheberrechtsgesetz zulässig sind. Jegliche unerlaubte Nutzung, Vervielfältigung, öffentliche Wiedergabe oder Verteilung der Studie ist strengstens untersagt und kann rechtliche Schritte nach sich ziehen. Die Studie ist ausschließlich für den Zweck des vdpResearch erstellt worden, die berechtigt ist, die Studie ihren Mitgliedern zur Verfügung zu stellen und diesen zu gestatten, dieses Dokument auch ihren Wirtschaftsprüfern auf einer Non-Reliance-Basis zur Verfügung zu stellen. Somit kann ausschließlich vdpResearch vertragliche Ansprüche im Zusammenhang mit der Erstellung der Studie gegenüber Drees & Sommer SE geltend machen. vdp-Mitgliedsinstitute, die Top-15-Schwellenwerte für eines der in der Studie analysierten Länder von vdpResearch erworben haben, können die Dokumentation des methodischen Ansatzes auf vertraulicher Basis an ihre Zweitgutachter (Anbieter im Rahmen des SPO- oder Nachprüfungsverfahrens) weiterleiten.

<sup>14</sup> In den Niederlanden werden Energieausweise (EPC) auf der Grundlage des Primärenergieverbrauchs ausgestellt. Daher werden die obersten 15 Prozent der Förderkriterien anhand von Verbrauchszahlen (PEC) angegeben.

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

Tabelle 4: Do No Significant Harm („DNSH“)<sup>15</sup>

Ziele von „Do No Significant Harm“	Definiert als	Bewertung <sup>16</sup>
Anpassung an den Klimawandel	Erfüllung der Kriterien in Anlage A zu Anhang 1 der Taxonomie <sup>17</sup> .	Der Kreditnehmer hat der Berlin Hyp 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: (a) Waschbecken- und Küchenarmaturen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 6 l/min; (b) Duschen haben einen maximalen Wasserdurchfluss von 8 l/min; (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; (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: · Acker- und Nutzflächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit und Biodiversität im Boden gemäß der LUCAS-Erhebung der EU · 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; · 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> Die Europäische Kommission hat auf <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/faq> FAQs zu den technischen Prüfkriterien der DNSH veröffentlicht. Die Berlin Hyp macht von diesen Klarstellungen Gebrauch. Die Berlin Hyp kann Taxonomie-Zertifikate von externen Anbietern anfordern, um die Einhaltung der DNSH-Kriterien 3 bis 6 zu überprüfen.

<sup>16</sup> In Zukunft könnte es andere Formen der Bewertung geben.

<sup>17</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 Tätigung von Investmentaktivitaten 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 Investentscheidung 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 Verbreitungsbeschrankungen 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 bemuhnt 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, Rechtsverhalt-nisse, 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.

**Disclaimer**

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 BerlinHyp 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 BerlinHyp 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)