

Ein Unternehmen der LBBW

# Berlin Hyp

## ESG Bond Report 2022

Bericht über die von der Berlin Hyp emittierten  
Green, Social & Sustainability-Linked Bonds

22. März 2023

Partnerschaft ist unser Fundament

 Finanzgruppe

# Vorwort des Vorstands



Sehr geehrte Damen und Herren,

heute stellen wir Ihnen den ESG Bond Report 2022 vor, den es so von uns noch nicht gegeben hat. Seit 2016 veröffentlichen wir einen Jahresbericht zu unseren Green Bonds. In 2022 haben wir erstmalig über die Entwicklung unseres strategischen KPI für unseren Sustainability-Linked Bond berichtet. Nur kurze Zeit später hat die Berlin Hyp ihr Social Bond Framework publik gemacht und ihren ersten Sozialen Pfandbrief begeben. Erstmals werden wir in diesem Jahr somit auch einen Social Bond Report veröffentlichen. Dabei haben wir uns entschlossen, die Reportings zu allen – nunmehr drei – verschiedenen Arten von ESG Bonds, die die Berlin Hyp be gibt, in einer einzigen Veröffentlichung zusammenzufassen.

Die Emission unseres ersten Sozialen Pfandbriefs hat maßgeblichen Anteil an der Ganzheitlichkeit der ESG-Strategie der Berlin Hyp, die von vielen Geschäftspartnern, Kapitalmarktinvestoren und anderen Stakeholdern in der Vergangenheit als „grüne Bank“ und Pionier bei entsprechenden Kapitalmarktprodukten wahrgenommen worden war. Entsprechend haben wir auch im Kreditgeschäft immer wieder grüne Akzente setzen können; zuletzt im Berichtsjahr, als wir unter unserem neuen Sustainable Finance Framework gleich drei neue gelabelte Green-Loan-Produkte erfolgreich an den Markt bringen konnten: Unseren Taxonomie-Kredit, den Energieeffizienz-Kredit und den Transformationskredit. Hingegen hatten soziale Aspekte vor allem innerhalb der Bank und in den Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden eine große Bedeutung, während wir keine speziellen Produkte anbieten konnten. Mit unserem Social Bond Framework ist es uns 2022 gelungen, diese Lücke zu schließen.

Uns war es wichtig, dass ein soziales Refinanzierungsinstrument der Berlin Hyp immer auch Klima- und Umweltverträglichkeit im Auge behält. Der nächste Schritt in dieser Hinsicht wird das Ausrollen unseres neuen Social Loan sein, dessen Kriterien mit denen unserer Social Bonds übereinstimmen und damit das Thema bezahlbares Wohnen in den Mittelpunkt rücken.

Beim E innerhalb ESG haben wir letztes Jahr ebenfalls Meilensteine setzen können. So ist es uns gelungen, erste Taxonomie-Kredite mit Kunden abzuschließen. Hierbei geht es um Immobilien- bzw. Developmentfinanzierungen, die nicht nur die technischen Überwachungskriterien der EU Taxonomie erfüllen, sondern auch deren Do-No-Significant-Harm-Kriterien und Minimum Social Safeguards. Bei der Dekarbonisierung unseres gesamten Darlehensportfolios sind wir 2022 ein weiteres Stück vorangekommen und konnten dessen CO<sub>2</sub>-Intensität weiter reduzieren. Sie liegt zum Stichtag 9,72 Prozent unter dem Basisjahr 2020. Darüber freuen wir uns sehr. Gleichzeitig wissen wir, dass der Krieg Russlands in der Ukraine und die daraus resultierenden aktuellen Veränderungen im Energiemix Deutschlands und anderer europäischer Länder, die Erreichung unseres 40-Prozent-Reduktionsziels bis 2030 nicht vereinfacht.

Ich wünsche Ihnen nun viel Freude bei der Lektüre unseres ersten ESG Bond Reports und bitte Sie um Ihr Feedback. Natürlich freuen wir uns über jedes Lob. Kritische Anmerkungen zu dem neuen Format sind aber genauso willkommen. Denn sie helfen uns genau das zu liefern, was hilfreich für Sie ist.

Mit freundlichen Grüßen

**Maria Teresa Dreö-Tempsch**

# Inhalt



		Green Bond Report	> 4
		Social Bond Report	> 12
		Sustainability-Linked Bond Report	> 19
		Anhang	> 24

Ein Unternehmen der LBBW

# Berlin Hyp

## Green Bonds der Berlin Hyp

Ein nachhaltiges Investment

[www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds](http://www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds)

 Finanzgruppe



Berlin Hyp  
Green Bond



# A – Portfolio Highlights 2022

Volumen Green Finance Portfolio  
**8.855** Mio. €

Grünes Neugeschäft  
**1.447** Mio. €

davon Taxonomiekredite (valutiert)  
**89** Mio. €

Anzahl Green Buildings  
**386**

Fläche Green Buildings  
**6.400.944** m<sup>2</sup>

CO<sub>2</sub>-Einsparung  
**6,53 – 13,57** tCO<sub>2</sub>/Mio. €/a

CO<sub>2</sub>-Emissionen (anteilig/gesamt)  
**63.888 / 115.000** tCO<sub>2</sub>/a

Durchschnittlicher Energiebedarf  
**90** kWh/m<sup>2</sup>/a



# B.1 – Allokationsreporting: Bestand

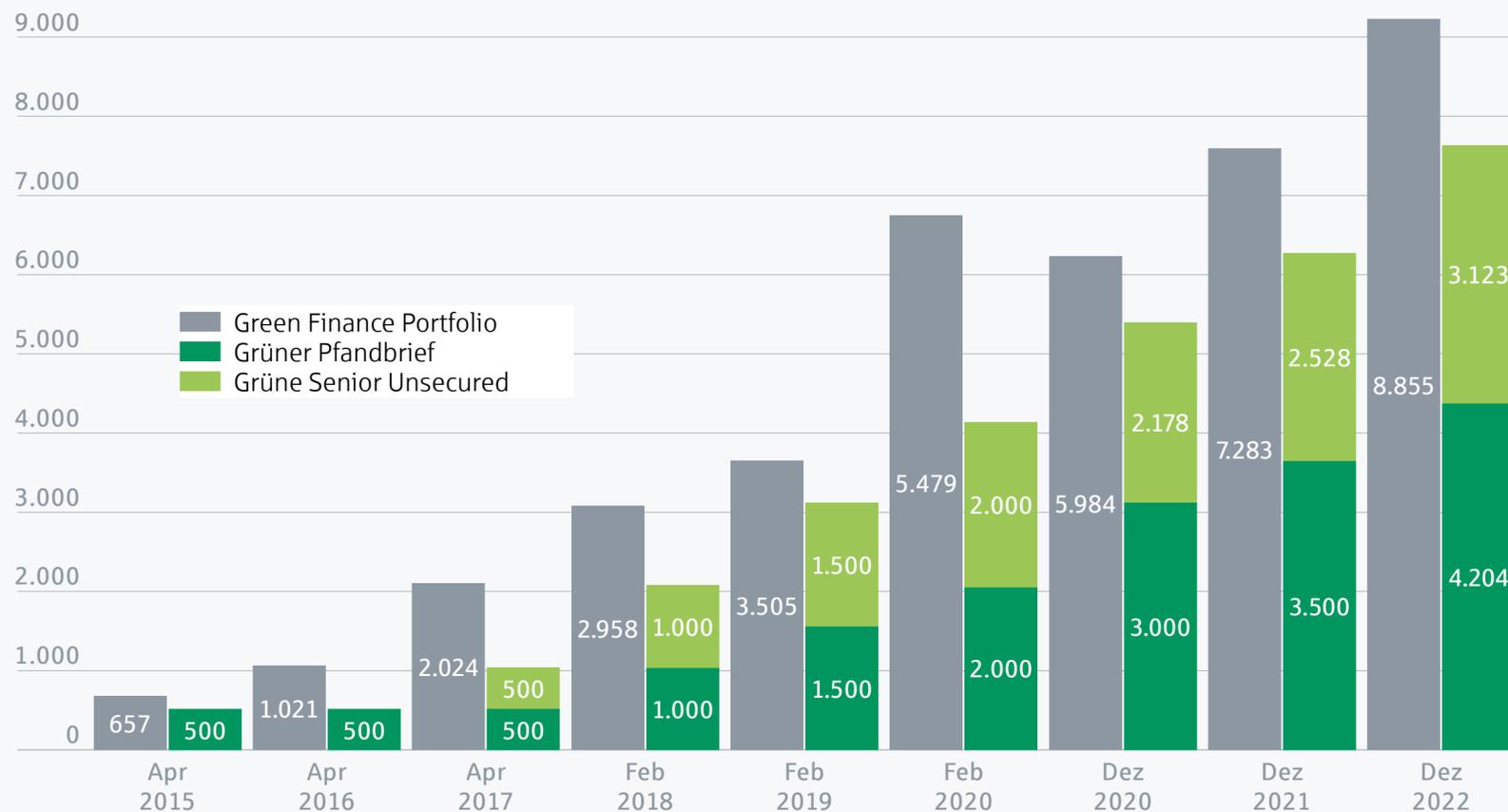
Green Finance Portfolio wächst auf 8,86 Milliarden Euro an



## Entwicklung des Green Finance Portfolios

in Millionen Euro

	Gesamt	Anzahl Green Buildings
Gesamt zum 31. Dezember 2021	7.283	312
Valutiertes Neugeschäft für neue Green Buildings	1.013	41
Differenz aus nachträglich identifizierten Green Buildings und Tilgungen	425	33
Gesamt zum 31. Dezember 2022	8.855	386



Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 konnte ein grünes Neugeschäft von 1.447 Millionen Euro erzielt werden. Davon wurden insgesamt 1.013 Millionen Euro für 41 neue Green Buildings ausgereicht. Diese Gebäude werden im Anhang line-by-line vorgestellt. Weitere 425 Millionen Euro stammen aus Ziehungen weiterer Kredittranchen aus Darlehen für bereits zuvor von der Bank finanzierte bzw. nachträglich identifizierte Green Buildings.

Das Green Finance Portfolio wuchs in Summe um 1.572 Millionen Euro auf nunmehr 8.855 Millionen Euro (VJ: 7.283 Millionen Euro) an und beinhaltet

Finanzierungen für 386 Green Buildings. Mit 5.060 Millionen Euro sind rund 57 Prozent des Portfolios Bestandteil des Hypothekendeckungsstocks. Gemessen am Gesamtportfolio der Bank sind zum Stichtag rund 28 Prozent (VJ: 24 Prozent) aller Finanzierungen als grün eingestuft. Ziel der Bank ist es, den Green-Building-Anteil bis 2025 auf ein Drittel zu erhöhen.

Erstmals qualifizieren sich zwei Prozent des Green Finance Portfolios über die kompletten EU-Taxonomiekriterien. 19 Prozent liegen sehr gute Nachhaltigkeitszertifikate zugrunde und 79 Prozent erfüllen die strengen Energiegrenzwertkriterien.

### Aufteilung Green Finance Portfolio nach Eignungskriterien

Nachhaltigkeitszertifizierung **19%** EU-Taxonomiekriterien **2%**



**79%** Energieausweis



# B.1 – Allokationsreporting: Bestand

Insbesondere grüne Bürofinanzierungen in Deutschland ausgebaut

## B.1 Länder

€ Mio.	Dez 2022	%	Dez 2021
Deutschland	4.837	55	3.892
Frankreich	1.069	12	973
Luxemburg	76	1	78
Niederlande	1.664	19	1.312
Polen	1.091	12	909
Tschechische Republik	118	1	119
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>8.855</b>	<b>100</b>	<b>7.283</b>

## B.2 Immobiliennutzung

€ Mio.	Dez 2022	%	Dez 2021
Büro/Geschäftshaus	6.355	72	5.273
Einzelhandel	1.010	11	815
Logistik	303	3	306
Logistik – Light Industrial	140	2	155
Management-/ Sozialimmobilie	309	3	203
Wohnen	737	8	531
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>8.855</b>	<b>100</b>	<b>7.283</b>

## B.3 Darlehensrestlaufzeit

€ Mio.	Dez 2022	%	Dez 2021
≤ 6 Monate	591	7	165
6 Monate bis 1 Jahr	490	6	615
1 Jahr bis 1,5 Jahre	741	8	344
1,5 Jahre bis 2 Jahre	569	6	441
2 Jahre bis 3 Jahre	1.110	13	1.006
3 Jahre bis 4 Jahre	1.213	14	912
4 Jahre bis 5 Jahre	965	11	1.046
5 Jahre bis 10 Jahre	3.124	35	2.700
über 10 Jahre	53	1	54
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>8.855</b>	<b>100</b>	<b>7.283</b>

## B.4 Zertifikate

€ Mio.	Dez 2022	%	Dez 2021
BREEAM Excellent	200	2	346
BREEAM Very Good	342	4	200
DGNB Platin	70	1	178
DGNB Gold	460	5	480
HQE Exceptionelle	70	1	0
LEED Gold	403	5	289
LEED Platinum	165	2	135
Energieausweis	7.146	81	5.555
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>8.855</b>	<b>100</b>	<b>7.283</b>



# B.1 – Allokationsreporting: Bestand

Ausstehende Green Bonds mit einem Volumen von 7,3 Milliarden Euro

## Ausstehende Green Bonds per 31. Dezember 2022

ISIN	Anleiheklassifikation	Emissionsdatum	Fälligkeit	Währung	Emssionsvolumen in Mio. €
DE000BHY0GU5	Senior	26.09.2016	26.09.2023	EUR	500
DE000BHY0GH2	Hypothekendarlehen	14.06.2017	23.10.2023	EUR	500
DE000BHY0GS9	Senior	24.10.2017	25.10.2027	EUR	500
DE000BHY0GB5	Senior	17.04.2018	18.04.2028	EUR	500
DE000BHY0GC3	Hypothekendarlehen	22.10.2018	22.10.2025	EUR	500
DE000BHY0GL4	Hypothekendarlehen	17.07.2019	19.07.2027	EUR	500
DE000BHY0GA7	Senior	04.11.2019	05.11.2029	EUR	500
DE000BHY0HF4	Senior	28.04.2020	28.06.2023	EUR	35
601092700	Senior	30.04.2020	30.04.2030	EUR	27
DE000BHY0GD1	Hypothekendarlehen	07.07.2020	07.07.2028	EUR	500
DE000BHY0GX9	Hypothekendarlehen	02.09.2020	02.09.2030	EUR	500
CH0561923852	Senior	11.09.2020	11.09.2028	CHF	169
CH0598928742	Senior	10.03.2021	10.03.2031	CHF	115
DE000BHY0GE9	Hypothekendarlehen	24.03.2021	24.01.2028	EUR	500
CH1135555592	Senior	04.10.2021	04.10.2029	CHF	183
DE000BHY0GN0	Senior	25.01.2022	25.01.2027	EUR	500
CH1163572915	Senior	21.02.2022	21.02.2025	CHF	95
CH1202242249	Hypothekendarlehen	04.08.2022	04.08.2026	CHF	204
DE000BHY0GK6	Hypothekendarlehen	25.08.2022	25.08.2025	EUR	1.000
<b>Summe</b>					<b>7.327</b>

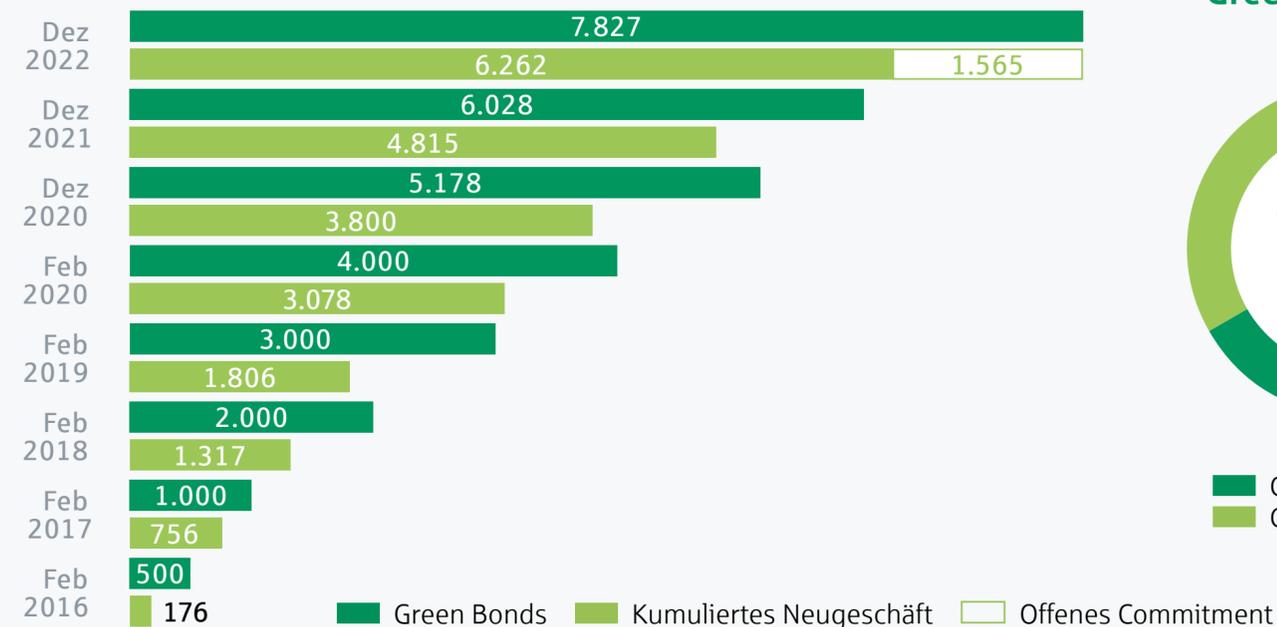




# B.2 – Allokationsreporting: Neugeschäft

## Neue Green Bonds im Volumen von 1,8 Milliarden Euro emittiert

### Erfüllung Commitment in Millionen Euro



### Neuemissionen Green Bonds 2022



Mit der Überarbeitung des Green Bond Frameworks der Berlin Hyp leitet die Bank eine ambitionierte Richtung ein, um die EU-Taxonomie Schritt für Schritt zu integrieren. Die Berlin Hyp ist bestrebt, dass bis zum Jahr 2026 100 Prozent der förderfähigen Geschäfte gemäß ihres Green Bond Frameworks in Einklang mit der EU-Taxonomie stehen. Das selbstgesteckte Ziel, fünf Prozent des grünen Neugeschäfts taxonomiekonform zu begeben, konnte die Berlin Hyp im ersten Jahr leicht übertreffen. 2022 begab die Bank Taxonomie-Kredite in Höhe von über 89 Millionen Euro (valutiertes Neugeschäftsvolumen). Dies entspricht einem Anteil von sechs Prozent am gesamten grünen Neugeschäft (1.447 Millionen Euro).

Seit der Emission des ersten Grünen Pfandbriefs verfolgt die Berlin Hyp einen Best-Effort-Ansatz. Sie ist bestrebt, ihr Möglichstes zu tun, um einen Beitrag in Höhe des Emissionserlöses der emittierten Green Bonds während ihrer Laufzeit in neue grüne Darlehen zu investieren. Dies erfolgt zusätzlich zur Verwendung des Emissionserlöses für die Refinanzierung bereits im Vorfeld originierter förderfähiger grüner Assets.

Im Berichtszeitraum konnte die Berlin Hyp insgesamt vier grüne Benchmarkanleihen im Volumen von 1.800 Millionen Euro am Markt platzieren. Diese teilten sich auf in je zwei Pfandbriefe sowie zwei Senior-Preferred-

Anleihen, wobei jeweils eine in Schweizer Franken und eine in Euro denominated waren. Im Pfandbriefsegment feierte die Berlin Hyp zwei Debuts. Zum einen emittierte sie ihren ersten grünen CHF-Pfandbrief, zum anderen ihren ersten Grünen Pfandbrief im Jumbo-Format (Transaktionsvolumen von mindestens einer Milliarde Euro). Mit 17 ausstehenden Benchmarkemissionen bleibt die Berlin Hyp damit der aktivste Emittent von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken. Darüber hinaus hat die Bank zum Reportingstichtag vier grüne Commercial Paper in Höhe von 170 Millionen Euro ausstehen, die sowohl in Euro als auch US-Dollar begeben wurden.

Im Berichtsjahr wurde ein grünes Neugeschäft von 1.447 Millionen Euro erreicht. Die Grafik links zeigt, dass seit Emission des ersten Grünen Pfandbriefs 2015 bereits 6.262 Millionen Euro in neue Darlehen für Green Buildings investiert wurden. Demnach sind aktuell noch 1.565 Millionen Euro zur Erfüllung des Commitments aus allen bislang begebenen Green Bonds notwendig. Dieses Volumen beträgt zum Berichtsstichtag 7.827 Millionen Euro und beinhaltet neben den ausstehenden Green Bonds auch bereits fällig gewordene Anleihen.

Eine Aufstellung der neu finanzierten grünen Gebäude im Portfolio ist im Anhang dargestellt.

### Neuemissionen Green Bonds 2022

Rang	Valuta	Fälligkeit	Währung	Betrag in Mio. €
Senior	25.01.2022	25.01.2027	EUR	500
Senior	21.02.2022	21.02.2025	CHF	95
Pfandbrief	04.08.2022	04.08.2026	CHF	204
Pfandbrief	25.08.2022	25.08.2025	EUR	1.000

### Ausstehende grüne Commercial Paper

Rang	Valuta	Fälligkeit	Währung	Betrag in Mio. €
CP	23.05.2022	23.02.2023	EUR	20
CP	30.09.2022	28.02.2023	USD	10
CP	12.12.2022	13.02.2023	EUR	100
CP	12.12.2022	10.03.2023	EUR	40



# C – Impact Reporting

## Einführung einer neuen Benchmark

Die Berechnung des Impacts für die Green Bonds der Berlin Hyp wurde erneut durch Drees & Sommer durchgeführt. Die Methodik entspricht dabei der der Vorjahre und ist, nebst verwendeter Daten, im Anhang dargestellt. Zur Berechnung der eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden zwei Benchmarks herangezogen. Zum einen der, bereits aus unseren bisherigen Green Bond Reportings bekannte, aktuelle Energiereferenzwert für verschiedene Immobilienklassen nach Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV-Referenzwerte) und zum anderen ein aktueller durchschnittlicher Energiereferenzwert für deutsche Immobilien. Letzterer ersetzt die bisherige „Europäischer-Durchschnitt“-Benchmark, die aus einer Studie aus dem Jahr 2014 resultierte und anschließend nicht mehr aktualisiert wurde.

### Vergleich ggü. EnEV-Referenzwerte (Wärme und Strom)

Im Vergleich zu den EnEV-Referenzwerten werden jährlich Einsparungen von 524 GWh (VJ: 540 GWh) erzielt. Auf Wärmeenergie entfallen dabei 267 GWh. Der durchschnittliche Wärmeenergiebedarf der Gebäude beträgt im Mittel 56 kWh/m<sup>2</sup>/a und liegt damit 48 Prozent unter dem durchschnittlich gewichteten EnEV-Referenzwert von 108 kWh/m<sup>2</sup>/a. Bezüglich des Stromenergiebedarfs werden jährlich Einsparungen in Höhe von 257 GWh erzielt. Der Stromenergiebedarf liegt im Mittel bei 35 kWh/m<sup>2</sup>/a und damit 58 Prozent unter dem durchschnittlich gewichteten EnEV-Referenzwert von 85 kWh/m<sup>2</sup>. Die daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Einsparungen betragen in Summe 120.000 t pro Jahr.

### Vergleich gegenüber durchschnittlichem Energiereferenzwert (Deutschland)

Bezogen auf den durchschnittlichen Energiereferenzwert wird durch die finanzierten Green Buildings jährlich eine Wärmeenergieeinsparung von 370 GWh erzielt. Der Wärmeenergiebedarf der Gebäude beträgt im Mittel 56 kWh/m<sup>2</sup>/a und liegt damit 56 Prozent unter dem Durchschnittswert (127 kWh/m<sup>2</sup>/a). Der Vergleich zu den Vorjahreswerten wird hierbei nicht durchgeführt, da diese Benchmark erstmalig verwendet wird. Bezüglich des Stromenergiebedarfes werden jährlich Einsparungen in Höhe von 72 GWh erzielt. Der Stromenergiebedarf liegt im Mittel bei 35 kWh/m<sup>2</sup>/a und damit 28 Prozent unter dem durchschnittlichen Referenzwert von 49 kWh/m<sup>2</sup>. Daraus resultieren absolute CO<sub>2</sub>-Einsparungen in Höhe von 100.500 t pro Jahr.

### Investment Impact

Die gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios belaufen sich auf 115.000 tCO<sub>2</sub>, bzw. anteilig für die anfängliche Finanzierungsbeteiligung der Berlin Hyp 63.888 tCO<sub>2</sub>. Rechnerisch und je nach gewählter Benchmark werden mit jeder Million Euro Nominalwert, die in einen Green Bond der Berlin Hyp investiert wurden, zwischen 6,53 und 13,57 tCO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart. Damit haben sich die CO<sub>2</sub>-Einsparungen pro investierter Million Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert (EnEV-Benchmark). Dies ist unter anderem auf die Erhöhung einiger Konvertierungsfaktoren für Elektrizität zurückzuführen.

### CO<sub>2</sub>-Einsparungen vs. Benchmark

Eingesparte tCO <sub>2</sub> /Mio. €/Jahr	100-Prozent-Zuordnung zur Finanzierung der Berlin Hyp	Anteilige Zuordnung nach Höhe der anfänglichen Beteiligung der Berlin Hyp an der Finanzierung
Vergleich mit aktuellen EnEV-Referenzwerten	13,57 (VJ: 15,17)	7,55 (VJ: 7,86)
Vergleich mit durchschnittlichem Energiereferenzwert (Deutschland)	11,35	6,53

Ein Allokations- und Impact-Reporting-Excel-Template befindet sich auf unserer Webseite unter: [www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds](http://www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds)

Für weitere Informationen in Bezug auf die zugrundeliegende Methodik siehe Anhang.



# D – Beispielfinanzierung

## Berlin Hyp vergibt erstmals Taxonomie-Kredit



Nachhaltiges  
Geschäftsportfolio

**Die Berlin Hyp stellt der neuplan zwei GmbH & Co. KG eine Developmentfinanzierung für den Büroneubau „neuplan KI 140 München“ in München in Höhe von 111 Millionen Euro zur Verfügung. Der Kredit wird in Form eines Berlin Hyp-Taxonomie-Kredits bereitgestellt.**

Finanziert wird der Neubau eines siebengeschoßigen Bürogebäudes mit drei Untergeschossen. Die U-förmige, moderne Gebäudestruktur hat eine Nutzfläche von etwa 17.100 m<sup>2</sup> und ist langfristig an das Bayerische Rote Kreuz vermietet. Baufertigstellung wird Ende des Jahres 2024 angestrebt.

Das Besondere liegt nicht nur in der Energieeffizienz des Gebäudes, sondern auch in der EU-Taxonomiekonformen Projektentwicklung. Im Gebäudebetrieb wird das Zertifikat DGNB Klimapositiv angestrebt. Diese Kombination macht es zu einem Green Loan beziehungsweise Taxonomiekredit der Berlin Hyp. Dieser beinhaltet neben der Erreichung des Umweltziels „Klimaschutz“ auch gleichzeitig die

Einhaltung von sozialen Mindestanforderungen (Minimum safeguards) und der DNSH- (Do No Significant Harm) Kriterien. Damit eignet sich die Finanzierung auch für Green Bonds. Der Taxonomie-Kredit wird zudem zinsbevorzugt.

Der Neubau erfolgt im Gewerbegebiet im Münchener Stadtteil Obersendling und ist historisch geprägt von einer Durchmischung von Industrie- und Wohngebäuden. Mit dieser nachhaltigen Projektentwicklung wird nicht nur ein weiterer Schritt in Richtung Klimaneutralität gegangen, sondern auch ein Beitrag zur Weiterentwicklung des Quartiers hin zu urbanen Wohnquartieren mit Büroangeboten geleistet.

Kunde	neuplan zwei GmbH & Co. KG
Assetklasse	Büro / Geschäftshaus
Funktion Berlin Hyp	Sole Lender
Finanzierungsvolumen	111 Millionen Euro
Kreditlaufzeit	drei Jahre

Ein Unternehmen der LBBW

# Berlin Hyp

## Social Bonds der Berlin Hyp

Ein nachhaltiges Investment

[www.berlinhyp.de/de/investoren/social-bonds](http://www.berlinhyp.de/de/investoren/social-bonds)

 Finanzgruppe



**Berlin Hyp  
Social Bond**



# A – Portfolio Highlights 2022

Mindestanforderungen an Höchstmiete und Umweltstandard deutlich unterschritten



Ausstehendes Social Finance Volumen  
**2.793 Mio. €**

Durchschnittliche Bruttokaltmiete  
**7,37 €/m<sup>2</sup>**

Differenz zur zulässigen Höchstmiete  
**-33,0 %**

Adressierte geschätzte Haushaltsmitglieder  
**243.968**  
87,4 pro investierte Mio. €

Finanzierte Wohneinheiten  
**99.896**  
35,8 pro investierte Mio. €

Finanzierte Gesamtfläche  
**6.079.346 m<sup>2</sup>**  
2.176,7 pro investierte Mio. €

Durchschnittlicher Endenergiebedarf  
**103,3 kWh/m<sup>2</sup>/a**



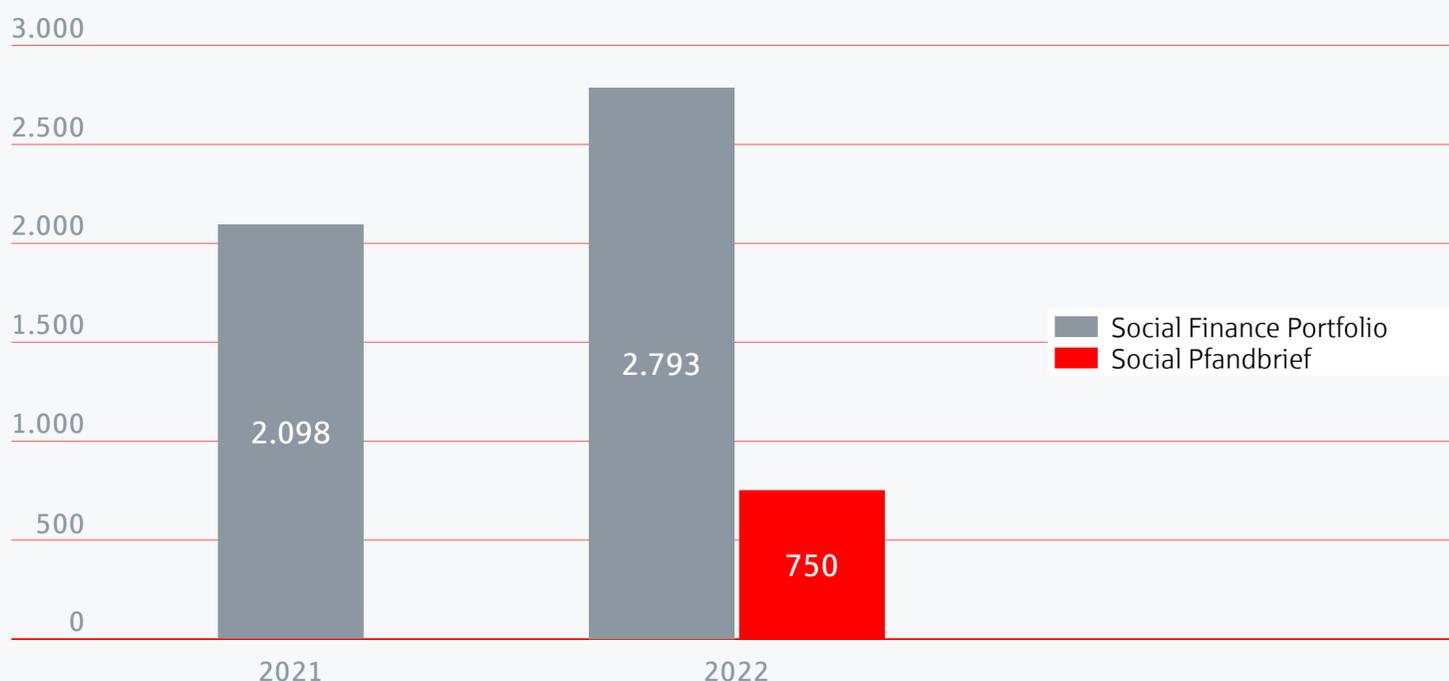
# B – Allokationsreporting

## Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland und der Niederlande

### Entwicklung des Social Finance Portfolios

in Millionen Euro

	Gesamt	Anzahl Darlehen
Gesamt zum 31. Dezember 2021	2.098	904
Valutiertes Neugeschäft für neue Social Buildings	211	40
Differenz aus nachträglich identifizierten Social Buildings und Tilgungen	484	369
<b>Gesamt zum 31. Dezember 2022</b>	<b>2.793</b>	<b>1.313</b>



Ein Allokations- und Impact-Reporting-Excel-Template befindet sich auf unserer Webseite unter: [www.berlinhyp.de/de/investoren/social-bonds](http://www.berlinhyp.de/de/investoren/social-bonds)

### Social Bond Framework

Die Wohnungsmärkte in Deutschland und den Niederlanden stehen seit Jahren unter Druck. Steigende Mieten und ein knappes Wohnangebot treffen insbesondere Menschen mit geringem Einkommen überproportional und verschärfen damit die Ungleichheit in der Gesellschaft. Die Berlin Hyp möchte bei der Bewältigung dieser sozialen Herausforderungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag leisten, indem sie die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen ihrer Kreditvergabe fördert. Die entsprechenden Darlehen werden über Social Bonds refinanziert. Hiermit erweitert die Bank ihre bestehende ESG-Strategie.

Die in diesem Reporting analysierten förderfähigen sozialen Assets bilden das Social Finance Portfolio der Berlin Hyp. Es sind Darlehen für Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum, der von kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften oder privaten Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern in Deutschland oder in den Niederlanden bereitgestellt wird. Um als Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum zu gelten, muss die betreffende Immobilie

den Wohngeldgesetz-Test bestehen. Dieser basiert auf der aktuellen Sozialgesetzgebung und berücksichtigt geographische Unterschiede. Hiermit adressiert die Berlin Hyp Haushalte, die von der Lohnentwicklung abgekoppelt sind und/oder deren Einkommen zwar über der sozialen Grundsicherung liegt, die aber ohne staatliche Unterstützung möglicherweise mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für Wohnkosten ausgeben.

Da für die Berlin Hyp Klimaschutz und Sozialverträglichkeit Hand in Hand gehen, müssen geeignete soziale Assets zusätzlich energetische Mindestanforderungen erfüllen. Nur Gebäude, die zu den energetisch besten 70 Prozent des nationalen Wohngebäudebestands gehören, sind förderfähig.

Mit diesem Programm will die Bank einen Beitrag zu den SDGs 1, 10 und 11 leisten. Die Nachhaltigkeitsratingagentur ISS-ESG hat die Wirkung in allen drei Kategorien positiv bestätigt.





# B – Allokationsreporting

## Wachstum des Social Finance Portfolios um 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr

### Social Finance Portfolio

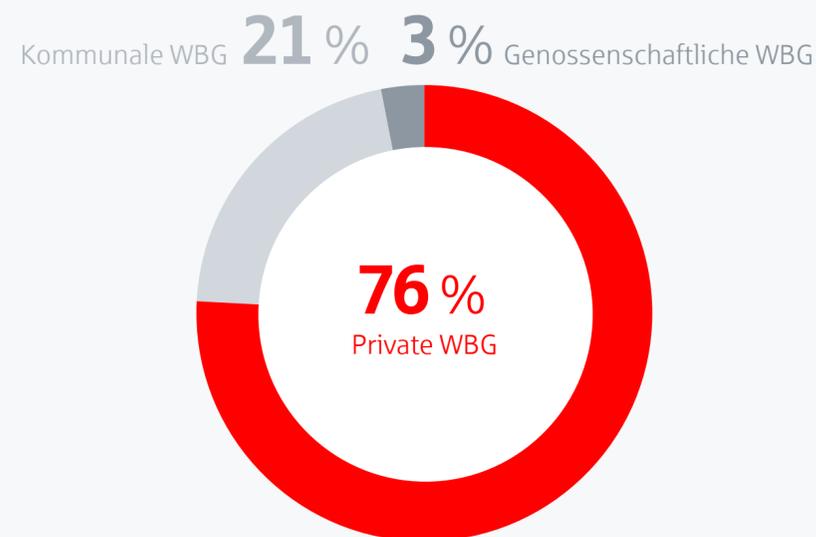
Insgesamt befinden sich 1.313 Darlehen im Social Finance Portfolio der Berlin Hyp. Dies entspricht einem Gesamtvolumen von 2.793 Millionen Euro. 85 Prozent des Darlehensvolumens befinden sich im Hypothekendeckungsstock der Bank. Gegenüber dem Vorjahr ist das Volumen des Social Finance Portfolios um knapp 25 Prozent gewachsen. Dies ist vor allem auf einen Anstieg förderfähiger sozialer Assets von privaten Wohnungsunternehmen zurückzuführen, in erster Linie hervorgerufen durch Neugeschäft, verbesserte Energiekennwerte und einer größeren Anzahl an Unternehmen, die sich öffentlich zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet haben.

Private Wohnungsbaugesellschaften (WBG) stellen darüber hinaus die größte Kundengruppe im Social Finance Portfolio dar (76 Prozent). Das auf kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften entfallende Volumen ist gegenüber dem Vorjahr relativ konstant geblieben. Ihr Anteil am Social Finance Portfolio beträgt 21 Prozent bzw. drei Prozent. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf Deutschland. Auf die Niederlande verteilen sich zwei Prozent des Finanzierungsvolumens. Mit 43 Prozent haben die meisten Darlehen im Portfolio eine Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren, gefolgt von ein bis zwei Jahren (16 Prozent) und vier bis fünf Jahren (14 Prozent).

#### Geografische Verteilung

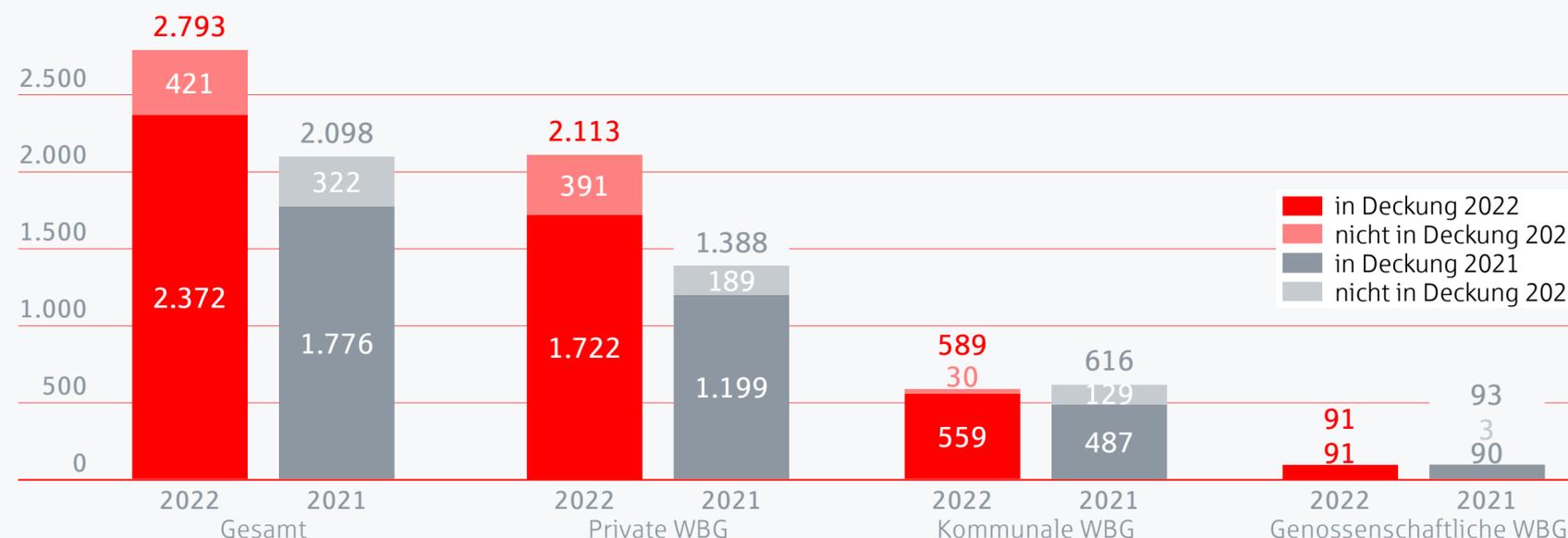


#### Kundengruppe



Restlaufzeit	Mio. €	%
≤ 6 Monate	82	3
6 Monate bis 1 Jahr	17	1
1 Jahr bis 2 Jahre	444	16
2 Jahre bis 3 Jahre	71	3
3 Jahre bis 4 Jahre	356	13
4 Jahre bis 5 Jahre	402	14
5 Jahre bis 10 Jahre	1.199	43
über 10 Jahre	223	8
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.793</b>	<b>100</b>

#### Ausstehendes Volumen im Social Finance Portfolio in Millionen Euro





# C – Impact Reporting

## Durchschnittliche Differenz von minus 33 Prozent zur zulässigen Höchstmiete

Erlöse aus den Social Bonds der Berlin Hyp werden ausschließlich zur (Re-)Finanzierung von Darlehen für den Erwerb, die Renovierung oder den Neubau von Gebäuden mit bezahlbarem Wohnraum verwendet und fördern so dessen Bereitstellung. Um als bezahlbar zu gelten, dürfen finanzierte Wohnungen eine im Social Bond Framework festgelegte Höchstmiete nicht überschreiten. Diese leitet sich aus der aktuellen Sozialgesetzgebung ab. Auf Basis der Prüfkriterien beträgt die flächengewichtete durchschnittliche Bruttokaltmiete des Social Finance Portfolios 7,37 € je m<sup>2</sup>. Damit liegen die refinanzierten Objekte durchschnittlich 33 Prozent unter der zulässigen Höchstmiete. Darüber hinaus wurde auch der energetische Mindeststandard (Endenergiebedarf max. 151,1 kWh/m<sup>2</sup>/a) deutlich unterschritten. Objekte im Social Finance Portfolio haben einen durchschnittlichen Endenergiebedarf von 103,29 kWh/m<sup>2</sup>/a und damit 31,6 Prozent weniger, als mindestens gefordert.

Mit den 1.313 Krediten im Social Finance Portfolio der Berlin Hyp werden insgesamt rund 100.000 bezahlbare Wohnungen finanziert. Dies entspricht einer Gesamtwohnfläche von mehr als sechs Millionen m<sup>2</sup>. Auf Grundlage des im Social Bond Framework beschriebenen Konzepts der angemessenen Wohnfläche konnten die adressierten Haushaltsmitglieder ermittelt werden. Die Anzahl der mit bezahlbarem Wohnraum versorgten Personen beläuft sich somit auf etwa 244.000.

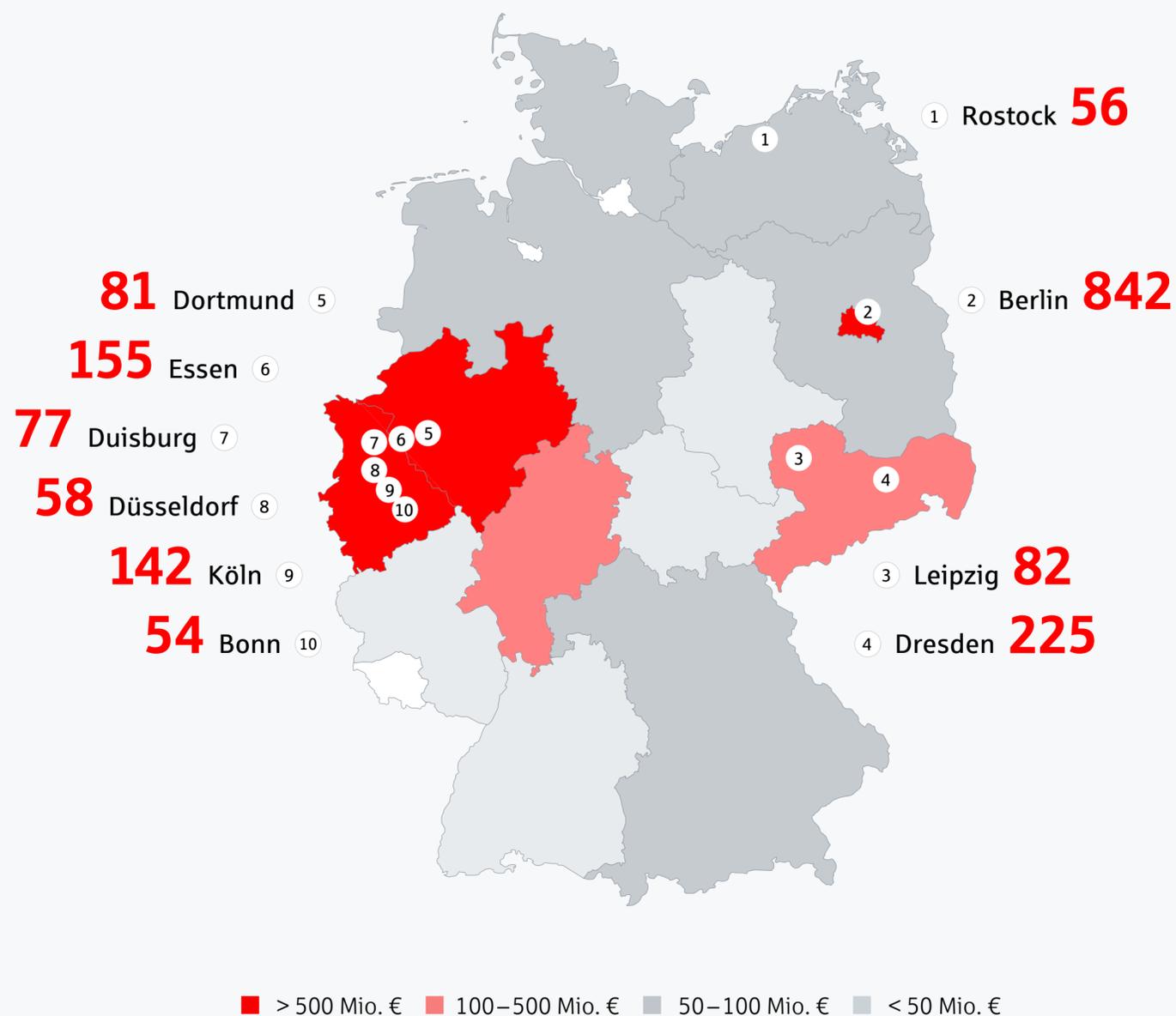
Impact-Indikatoren				
Social Bond Principle Kategorie	Soziale Indikatoren		Grüne Indikatoren	
				
	Finanzierte Wohneinheiten	Finanzierte Gesamtfläche	Adressierte geschätzte Haushaltsmitglieder	Durchschnittlicher Endenergiebedarf
	99.896	6.079.346 m <sup>2</sup>	243.968	103,29 kWh/m <sup>2</sup> /a
<b>Bezahlbarer Wohnraum</b>	35,77 pro investierte Million Euro	2.176,71 m <sup>2</sup> pro investierte Million Euro	87,35 pro investierte Million Euro	31,6 % unter Mindestanforderung bzw. 29,6 % unter dem nationalen Durchschnitt (146 kWh/m <sup>2</sup> /a)



# C – Impact Reporting

## Finanzierungsfokus auf bezahlbarem Wohnen in Metropolregionen

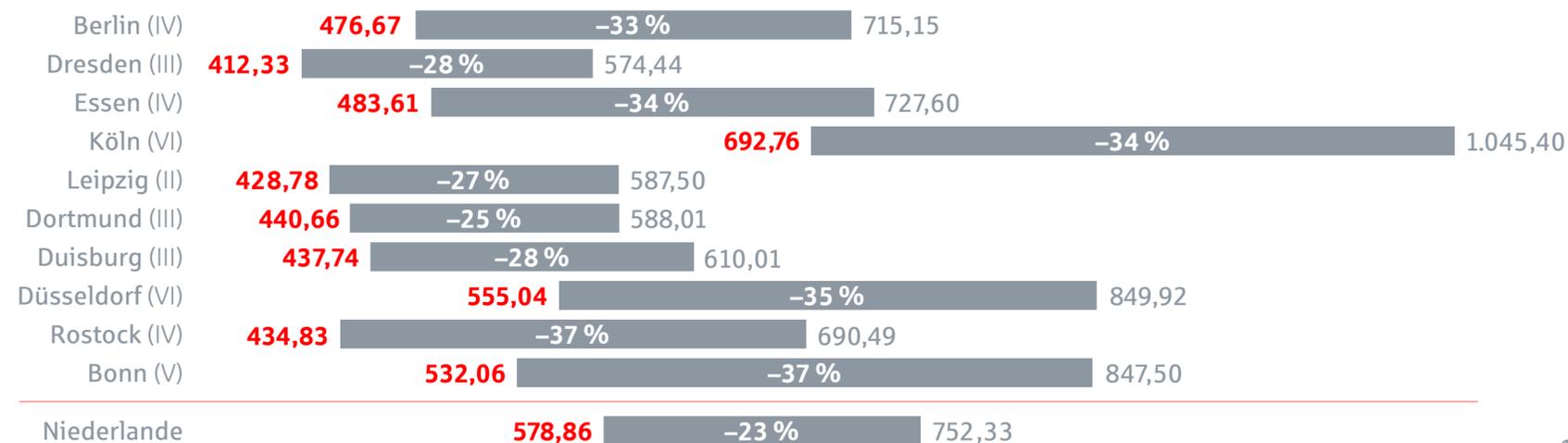
**Geografische Verteilung – Top 10 deutsche Städte nach Finanzierungsvolumen**  
(in Millionen Euro)



Die lokalen und regionalen Effekte der Top-10-Städte in Bezug auf das Finanzierungsvolumen des deutschen Portfolios konzentrieren sich auf Berlin (842 Millionen Euro), gefolgt von der Nordrhein-Westfälischen Metropolregion Rhein-Ruhr (567 Millionen Euro) sowie Dresden (225 Millionen Euro), Leipzig (82 Millionen Euro) und Rostock (56 Millionen Euro). Das Gesamtvolumen entspricht 65 Prozent des deutschen Social Finance Portfolios.

In den Niederlanden befinden sich mit knapp 42 Prozent ein Großteil der finanzierten Assets in Alkmaar. Die Durchschnittsmieten in den Top-10-Finanzierungsregionen in Deutschland liegen im Durchschnitt 28 Prozent unter der zulässigen Höchstmiets, in den Niederlanden 23 Prozent darunter.

**Durchschnittliche Miete im Social Finance Portfolio vs. durchschnittliche zulässige Höchstmiets**  
(Bruttokaltmiete in Euro pro Wohnung)





# D – Beispielfinanzierung

## Wohnquartier „WuhleAnger“



**Die Berlin Hyp stellt der Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG eine Finanzierung für ein urbanes Mehrgenerationenobjekt zur Verfügung und refinanziert diese über ihren Social Bond.**

Das Grundstück des Wohnquartiers „WuhleAnger“ in Berlin ist mit einer im Jahr 2014 errichteten Wohnanlage für urbanes Generationswohnen mit Pflegedienstverwaltung und Kindertagesstätte bebaut und umfasst 5.159 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Haus 1 umfasst ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit 38 Wohneinheiten zwischen 51 und 62 m<sup>2</sup> plus Unterkellerung.

Haus 2 enthält mehrere Nutzungsarten verteilt über vier Geschosse. Neben 20 Wohneinheiten befinden sich hier eine Kindertagesstätte, der Büro- und Verwaltungsbereich des Pflegedienstes, Zimmer für Wohngruppen sowie Gemeinschaftsräume.

Darüber hinaus weisen die Gebäude eine gute energetische Qualität auf.

<b>Kunde</b>	Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG
<b>Assetklasse</b>	Wohnen
<b>Funktion Berlin Hyp</b>	Sole Lender
<b>Finanzierungsvolumen</b>	8 Millionen Euro
<b>Kreditlaufzeit</b>	zehn Jahre

Ein Unternehmen der LBBW

# Berlin Hyp

## Sustainability-Linked Bonds der Berlin Hyp

An den Pariser Klimazielen ausgerichtete Investments

[www.berlinhyp.de/de/investoren/sustainability-linked-bonds](http://www.berlinhyp.de/de/investoren/sustainability-linked-bonds)

 Finanzgruppe



**Berlin Hyp  
Sustainability-Linked  
Bond**



# A – Portfolio Highlights 2022

Gesamteinsparung CO<sub>2</sub>-Intensität  
**9,7 %**

CO<sub>2</sub>-Intensität  
**32,1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

Gesamtmenge CO<sub>2</sub>  
**1.062.255.651 kg CO<sub>2</sub>/a**

Finanzierte Gesamtfläche  
**33.137.793 m<sup>2</sup>**

Durchschnittlicher Energiebedarf  
**132,9 kWh/m<sup>2</sup>/a**

Gesamtenergiebedarf der finanzierten Gebäude  
**4.405.229.040 kWh /a**

Transparenzquote Energieausweise  
**65,4 %**



# B – Strategisches ESG-Ziel

## Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität des Darlehensportfolios um 40 Prozent bis 2030

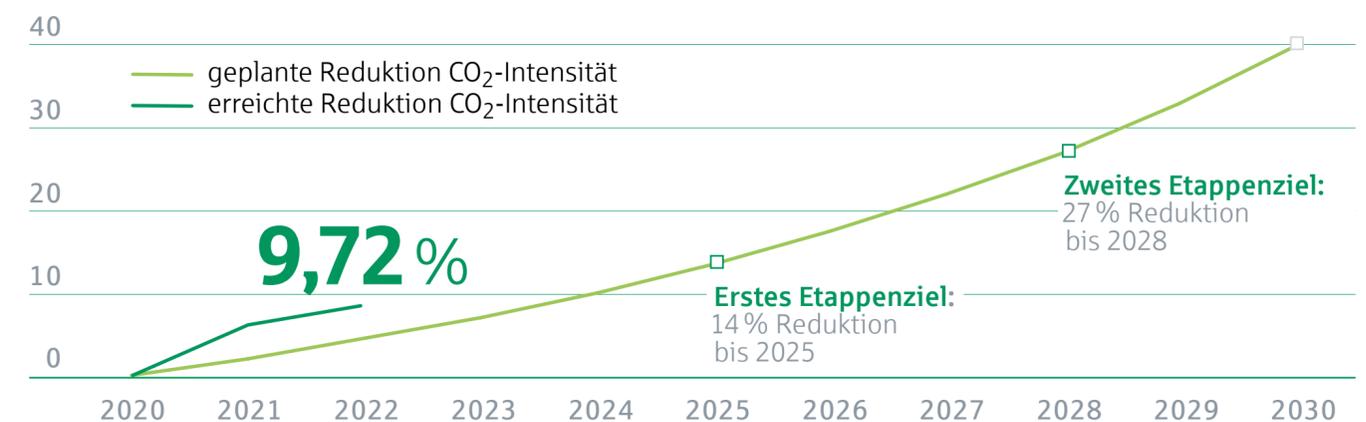


Im ersten Jahr des Beobachtungszeitraums reduzierte sich die CO<sub>2</sub>-Intensität\* des Portfolios um 7,6 Prozent und übertraf damit die Erwartungen. Diese positive Entwicklung konnte im vergangenen Geschäftsjahr im geringeren Umfang fortgesetzt werden. Im Vergleich zum Basisjahr reduzierte sich die CO<sub>2</sub>-Intensität um 9,72 Prozent.

Die Entwicklung des KPIs wird von zwei Faktoren beeinflusst: zum einen von der Qualität der finanzierten Gebäude und zum anderen von der Entwicklung der Konvertierungsfaktoren, mit deren Hilfe die Energiebedarfe/-verbräuche der Gebäude in CO<sub>2</sub> umgerechnet werden. Die Konvertierungsfaktoren ihrerseits sind abhängig

von der Zusammensetzung des Energiemix in den jeweiligen Ländern bzw. Regionen. Verringert sich der Anteil fossiler Bestandteile innerhalb des Energiemix, verringern sich die Konvertierungsfaktoren. Die verwendeten Konvertierungsfaktoren können dem Anhang entnommen werden. Sie stammen, aufgrund der verfügbaren Datenlage zum Zeitpunkt der Berechnung, teilweise aus dem Jahr 2021. Die voraussichtliche Verschlechterung der Energiemixe vor dem Hintergrund des Russischen Krieges in der Ukraine (z. B. durch die wieder vermehrte Verstromung von Kohle) wird in den Daten daher noch nicht vollumfänglich abgebildet.

### KPI: Reduzierung CO<sub>2</sub>-Intensität in Prozent



\*Verhältnis der aggregierten CO<sub>2</sub>-Emissionen aller von der Berlin Hyp finanzierten Immobilien zur gesamten finanzierten Fläche



# C – Portfolioüberblick

## Energiewerte für 98,2 Prozent des Portfolios – in Prozent der finanzierten Fläche

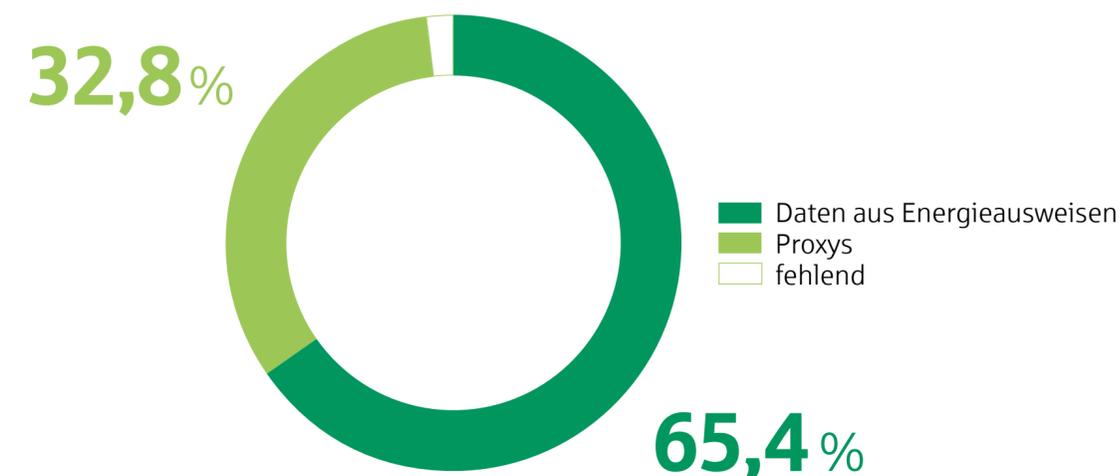


Die Berlin Hyp finanzierte zum Reportingstichtag 31. Dezember 2022 Gebäude mit einer Gesamtfläche von 33,1 Millionen m<sup>2</sup>. Für Gebäude, die über 65 Prozent dieser Fläche ausmachen, liegen zum Berichtsstichtag Energieausweise vor.

Bei einem Endenergiebedarf/-verbrauch von 4.405 GWh/a aggregieren sich die Emissionen des Portfolios auf insgesamt 1,062 Millionen tCO<sub>2</sub>/a. Der durchschnittliche Endenergiebedarf/-verbrauch der Gebäude liegt damit bei 132,9 kWh/m<sup>2</sup>/a für Wärmeenergie und Strom.

Die Berlin Hyp arbeitet konsequent daran, Nachhaltigkeit in ihre Geschäftsprozesse zu integrieren. So konnten im vergangenen Geschäftsjahr die Finanzierungen für Green Buildings um 21,6 Prozent auf 8.855 Millionen Euro ausgebaut und die Transparenzquote bezüglich der energetischen Qualität von 44,4 auf 65,4 Prozent gesteigert werden.

Darüber hinaus stellt die Bank gelabelte ESG-Finanzierungsangebote zur Verfügung, um ihre Kunden bei der Transformation zu energieeffizienteren, nachhaltigeren Gebäuden aktiv zu unterstützen.

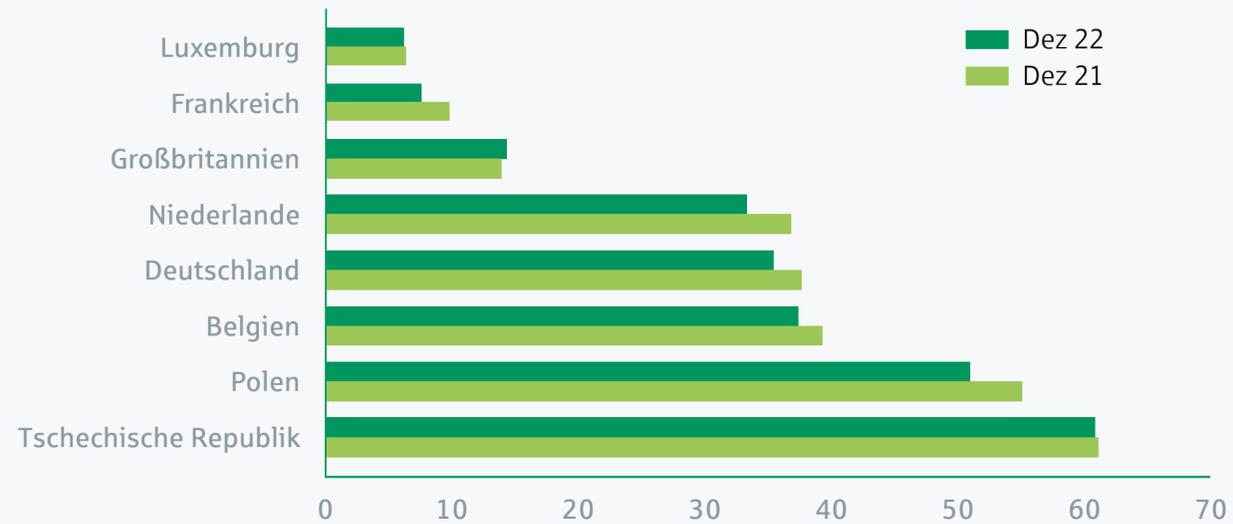




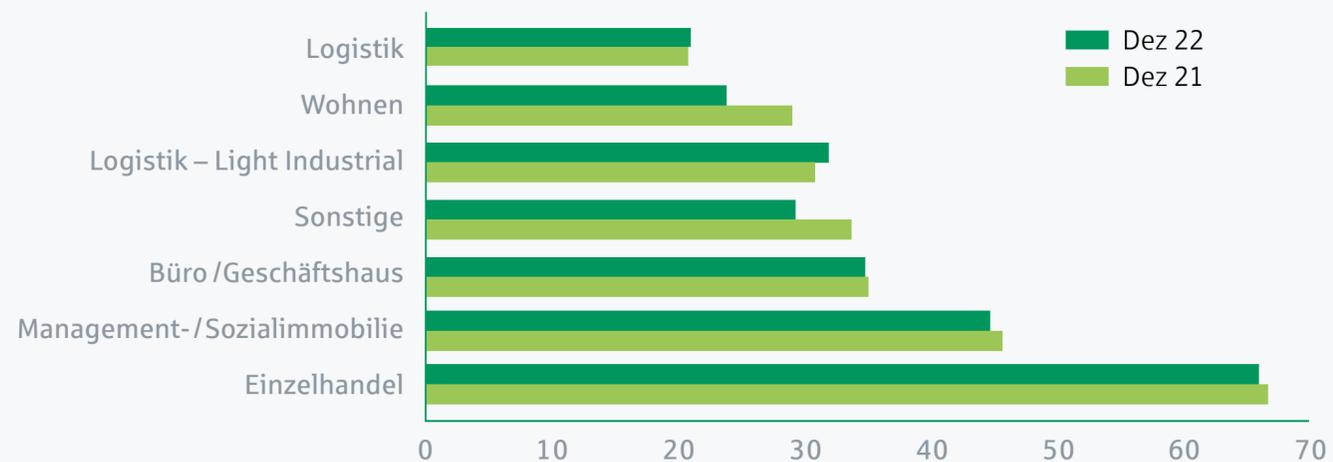
# C – Portfolioüberblick

## Erläuterung Korrekturfaktor

**CO<sub>2</sub>-Intensität nach Ländern**



**CO<sub>2</sub>-Intensität nach Nutzungsart**

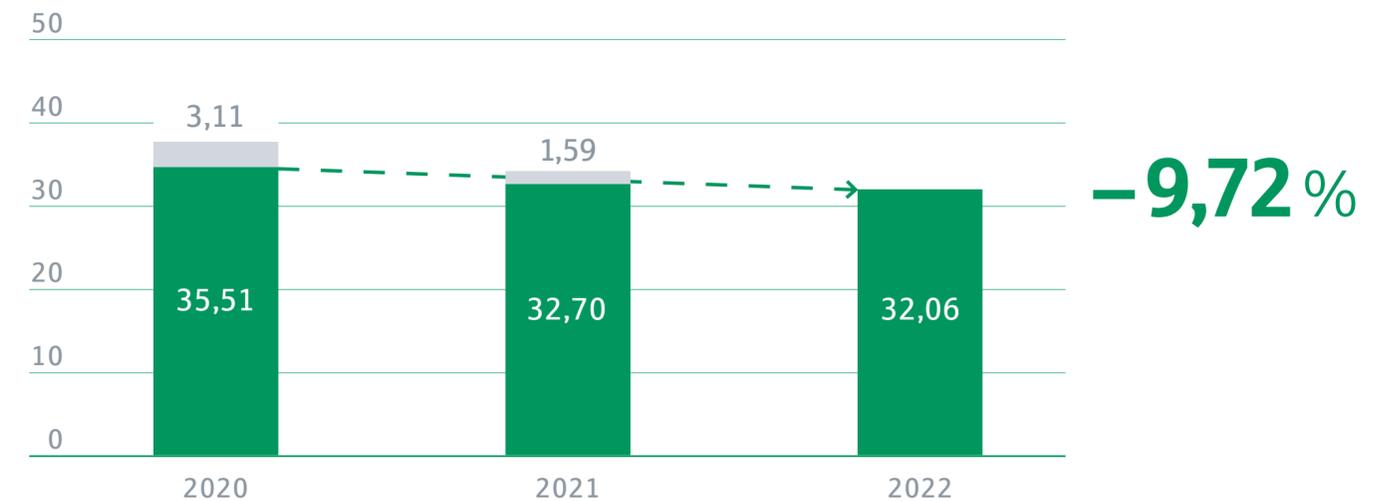


Um die gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Basisjahres 2020 zu berechnen, hat die Berlin Hyp Proxywerte für Gebäude verwendet, bei denen noch keine Daten hinsichtlich der energetischen Qualität vorlagen. Im Laufe der beiden vergangenen Geschäftsjahre wurden zahlreiche Energieausweise für neu finanzierte Gebäude und solche, die sich bereits im Bestand befanden, eingeholt und in den Systemen erfasst. Die Transparenzquote in Bezug auf die finanzierte Fläche stieg hierdurch auf insgesamt 65,4 Prozent.

Wie im Sustainability-Linked Bond Framework dargelegt, werden Änderungen der CO<sub>2</sub>-Intensität, die durch einen präziseren Datenbestand zustande kommen, nicht bei der Messung des KPIs berücksichtigt.

Konkret bedeutet das, dass die aus der zusätzlichen Transparenz resultierenden 99.765 tCO<sub>2</sub> nicht in die KPI-Messung einfließen dürfen. Dementsprechend wurde die CO<sub>2</sub>-Intensität des Ausgangsjahres 2020 nachträglich um insgesamt 3,11 von 38,62 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a auf 35,51 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a korrigiert.

**CO<sub>2</sub>-Intensität** kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a



Anhang

Berlin Hyp

---



# Anhang – Social Bond Report

## Methodik Social Reporting (alle Berechnungen beziehen sich auf Social-Bond-fähige Assets, die nicht Teil des Green Building Portfolios sind)

### Der Wohngeldgesetz-Test in der Praxis – Ein Fallbeispiel

Ein privates Wohnungsunternehmen finanziert über die Berlin Hyp ein 2001 errichtetes Mehrfamilienhaus in Berlin. Das Objekt umfasst eine Gesamtwohnfläche von 1.100 m<sup>2</sup> und 16 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt damit 68,75m<sup>2</sup>. Auf Basis des Konzepts der angemessenen Wohnfläche entspricht dies einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von drei Personen. Die jährlichen Nettomieteinnahmen für das Objekt liegen bei 123.000 Euro. Da das Wohngeld auf Grundlage der Bruttokaltmiete berechnet wird, wird die vorliegende Nettokaltmiete mit dem Faktor 1,15 multipliziert. Dies ergibt eine jährliche Bruttokaltmiete in Höhe von 141.450 Euro. Auf die einzelnen Wohneinheiten verteilt ergibt dies eine monatliche Bruttokaltmiete pro Wohnung in Höhe von 736,72 Euro. Da Berlin in der Mietstufe IV liegt, beträgt die maximal zulässige Bruttokaltmiete für einen Drei-Personen-Haushalt 778,80 Euro. Das betreffende Objekt ist also bezahlbar. Um Social-Bond-fähig zu sein, muss das Objekt darüber hinaus den energetischen Mindeststandard der Berlin Hyp erfüllen. Dieser liegt bei 151,1 kWh/m<sup>2</sup>/a. Das Objekt hat einen Endenergiebedarf für Wärme i. H. v. 95 kWh/m<sup>2</sup>/a. Im letzten Schritt wird geprüft, ob der private Wohnungsanbieter eine ganzheitlich sozialverträgliche Strategie verfolgt. Hierfür bedarf es eines öffentlichen und glaubhaften sozialen Bekenntnisses. Das betrachtete Unternehmen bekennt sich öffentlich zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und lebenswerten Wohnquartieren. Darüber hinaus veröffentlicht es jährlich einen Fortschrittsbericht zur Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie entlang ökonomischer, ökologischer und sozialer Ziele, die anhand von Kennzahlen nachgehalten werden. Das Objekt erfüllt damit alle notwendigen Eignungskriterien und ist Social-Bond-fähig im Sinne des Social Bond Frameworks der Berlin Hyp.

Adressierte geschätzte Haushaltsmitglieder = Summe der Haushaltsmitglieder

Adressierte geschätzte Haushaltsmitglieder pro investierte Million Euro =  $\frac{\text{Summe der Haushaltsmitglieder}}{\text{Social Finance Volumen}}$

Finanzierte Wohneinheiten = Summe der Anzahl der Wohneinheiten

Finanzierte Wohneinheiten pro investierte Million Euro =  $\frac{\text{Summe der Anzahl der Wohneinheiten}}{\text{Social Finance Volumen}}$

Durchschnittliche Bruttokaltmiete =  $\frac{\text{Summe (Gesamt qm von Asset i} \times \text{mtl. Bruttokaltmiete pro qm von Asset i)}}{\text{Summe der qm aller Assets}}$

Eine ausführliche Erläuterung des Konzepts der angemessenen Wohnfläche und Schritt-für-Schritt-Anleitung des Berlin Hyp-Wohngeldgesetz-Tests ist im Anhang des Social Bond Frameworks der Berlin Hyp zu finden, unter: [www.berlinhyp.de/de/investoren/social-bonds](http://www.berlinhyp.de/de/investoren/social-bonds)

### Konzept der angemessenen Wohnfläche

Die angemessene Wohnfläche pro Anzahl der Haushaltsmitglieder wird durch die so genannte Richtfläche in der Wohngeldsystematik bestimmt. Demnach beträgt die angemessene Wohnfläche für einen Einpersonenhaushalt 48 Quadratmeter, für einen Zweipersonenhaushalt 62 Quadratmeter und für jede weitere Person im Haushalt zwölf zusätzliche Quadratmeter.



# Anhang – Green Bond Report

## Neue Green Buildings (I)

Nutzungsart	Land	Auszahlungsdatum	Darlehenssumme (Mio. €)	Zertifikat	Art des Projekts	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Energiebedarf Heizwärme (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	Energiebedarf Strom (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	CO <sub>2</sub> -Einsparung vs. EnEV (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	CO <sub>2</sub> -Einsparung vs. Durchschnitt Deutschland (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	LTV (%)
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	18.09.2018	13,73	Energieausweis	Finanzierung	18.993	6	71	46	25	41,2
Einzelhandel	Deutschland	14.04.2016	0,06	Energieausweis	Finanzierung	2.228	37	24	31	38	58,9
Einzelhandel	Deutschland	06.12.2021	0,22	Energieausweis	Finanzierung	1.052	62	34	21	29	75,5
Einzelhandel	Deutschland	06.12.2021	1,97	Energieausweis	Finanzierung	6.496	7	42	32	41	57,1
Einzelhandel	Deutschland	06.12.2021	0,39	Energieausweis	Finanzierung	2.626	33	40	31	45	60,6
Einzelhandel	Deutschland	06.12.2021	0,99	Energieausweis	Finanzierung	2.438	14	42	37	51	64,1
Einzelhandel	Deutschland	14.04.2016	0,11	Energieausweis	Finanzierung	2.191	1	54	38	52	58,9
Einzelhandel	Deutschland	14.04.2016	0,08	Energieausweis	Finanzierung	2.979	21	59	17	21	58,9
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	20.10.2022	56,11	Energieausweis	Finanzierung	45.407	79	47	22	2	49,9
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	15.01.2018	7,04	LEED Gold	Development	6.928	–	–	–	–	–
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	08.12.2021	116,00	Energieausweis	Finanzierung	41.224	52	38	47	26	39,3
Logistik	Deutschland	17.12.2019	3,80	DGNB Gold	Finanzierung	23.120	56	11	3	21	70,9
Logistik	Deutschland	14.11.2019	1,90	DGNB Gold	Finanzierung	20.580	38	26	1	20	54,0
Management-/Sozialimmobilie	Deutschland	07.04.2020	0,75	LEED Gold	Finanzierung	15.959	223	13	2	15	105,2
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	14.07.2020	25,70	Energieausweis	Development	17.891	80	38	29	8	–
Einzelhandel	Deutschland	08.01.2021	0,16	Energieausweis	Finanzierung	1.305	39	28	33	47	54,1
Büro / Geschäftshaus	Niederlande	19.12.2022	5,71	Energieausweis	Finanzierung	7.315	86	24	10	8	53,2
Büro / Geschäftshaus	Niederlande	19.12.2022	28,16	Energieausweis	Finanzierung	34.805	96	38	8	6	53,2
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	15.06.2022	13,00	Energieausweis	Finanzierung	7.170	53	2	39	18	56,8
Logistik	Deutschland	08.12.2022	18,00	Energieausweis	Development	45.680	36	10	8	26	–
Wohnen	Niederlande	29.09.2021	4,71	Energieausweis	Finanzierung	2.295	52	–	3	35	89,6



# Anhang – Green Bond Report

## Neue Green Buildings (II)

Nutzungsart	Land	Auszahlungsdatum	Darlehenssumme (Mio. €)	Zertifikat	Art des Projekts	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Energiebedarf Heizwärme (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	Energiebedarf Strom (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	CO <sub>2</sub> -Einsparung vs. EnEV (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	CO <sub>2</sub> -Einsparung vs. Durchschnitt Deutschland (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a)	LTV (%)
Wohnen	Deutschland	21.06.2022	0,96	Energieausweis	Development	13.425	–	–	–	–	–
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	23.12.2021	41,78	DGNB Gold	Development	50.391	–	–	–	–	–
Einzelhandel	Deutschland	01.03.2022	1,84	Energieausweis	Finanzierung	1.215	29	37	24	28	67,3
Einzelhandel	Deutschland	01.03.2022	2,86	Energieausweis	Finanzierung	2.023	58	40	19	22	67,3
Einzelhandel	Deutschland	01.03.2022	1,41	Energieausweis	Finanzierung	1.158	46	29	25	28	67,3
Wohnen	Deutschland	16.12.2021	7,86	Energieausweis	Finanzierung	3.858	60	–	–	8	48,9
Wohnen	Deutschland	16.12.2021	4,50	Energieausweis	Finanzierung	2.171	68	–	–1	7	48,9
Wohnen	Deutschland	16.12.2021	17,95	Energieausweis	Finanzierung	9.650	62	–	–	8	48,9
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	22.02.2022	120,00	Energieausweis	Finanzierung	17.877	79	40	28	7	65,9
Wohnen	Niederlande	12.04.2022	33,48	Energieausweis	Development	7.064	34	–	10	41	–
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	24.03.2022	19,50	LEED Gold	Finanzierung	3.151	87	20	32	11	50,6
Büro / Geschäftshaus	Polen	29.04.2022	72,00	Energieausweis	Finanzierung	39.259	34	34	46	34	59,8
Büro / Geschäftshaus	Niederlande	11.03.2022	78,00	BREEAM Excellent	Finanzierung	12.722	29	22	43	41	59,5
Büro / Geschäftshaus	Deutschland	30.09.2022	22,91	Energieausweis	Development	17.131	52	19	64	43	–
Büro / Geschäftshaus	Polen	22.06.2022	91,22	Energieausweis	Finanzierung	36.398	75	56	29	17	63,3
Büro / Geschäftshaus	Niederlande	05.08.2022	66,24	BREEAM Very Good	Finanzierung	17.538	93	50	12	10	53,4
Management-/ Sozialimmobilie	Niederlande	26.07.2022	51,00	LEED Platinum	Finanzierung	24.230	24	49	19	29	56,0
Wohnen	Deutschland	05.08.2022	24,79	Energieausweis	Finanzierung	3.728	59	–	–	8	212,4
Büro / Geschäftshaus	Frankreich	08.12.2022	26,56	Energieausweis	Development	2.516	27	18	14	7	–
Büro / Geschäftshaus	Polen	28.09.2022	30,00	LEED Platinum	Finanzierung	22.875	41	32	45	33	39,1

# Anhang – Impact Reporting

## Methodische Grundsätze

Die Methodologie basiert auf einem zweistufigen Prozess.

- I. Eine Schätzung der Energieeinsparungen je Gebäude, die folgende Elemente umfasst:
  - a: **Feststellung der Energieeffizienz jedes Gebäudes**  
Endenergiebedarf Wärme und Strom in kWh/m<sup>2</sup>/a
  - b: **Wahl des Energieeffizienz-Referenzwerts**  
Endenergiebedarf Wärme und Strom in kWh/m<sup>2</sup>/a
  - c: **Berechnung der Energieeinsparungen (a–b)**  
Endenergiebedarfseinsparung Wärme und Strom in kWh/m<sup>2</sup>/a
- II. Bewertung der CO<sub>2</sub>-Intensität der eingesparten Energie anhand der spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren durch:
  - d: **Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Intensität der unterschiedlichen Energieträger Wärme und Differenzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität des jeweiligen länderspezifischen Strommixes und der Fernwärmeversorgung sowie nähere Differenzierung der Fernwärmeversorgung in Deutschland nach Region <sup>1</sup>**  
(kg CO<sub>2</sub>/kWh Endenergiebedarf)
  - e: **Berechnung der Einsparungen bei CO<sub>2</sub>-Intensität**  
(c\*d) (kWh/m<sup>2</sup>/a)
  - f: **Berechnung der gesamten CO<sub>2</sub>-Einsparungen**  
(e\*Mietfläche des Gebäudes) (kWh/m<sup>2</sup>/a)
  - g: **Anfänglicher Marktwert der Immobilie** (€ Mio.)  
(anfängliche Darlehenssumme/anfänglicher Loan-to-Value (LTV))
  - h: **Ausstehender Nominalwert der Darlehen im Green Finance Portfolio** (€ Mio.)
  - i: **Anteil der Berlin Hyp in Prozent des anfänglichen Marktwerts des Assets** (anfänglicher LTV) (%)
  - j: **Berechnung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Einsparungen**  
(f\*i) (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a)

<sup>1</sup> Bei Gebäuden, deren Heizwärme durch Umweltenergie produziert wird, wird ein CO<sub>2</sub>-Faktor von 0g/kWh angesetzt. Für die Berechnung der Einsparung wird für den Benchmarkwert der lokale Fernwärmefaktor verwendet. Dies trifft insgesamt auf vier Gebäude zu.

# Anhang – Impact Reporting

## Energieeffizienz-Benchmarks

### Benchmark 1

#### Aktuelle Energierferenzwerte gemäß EnEV

Mithilfe der Referenzwerte der folgenden Tabelle werden die berechneten Energieeinsparungen der Green Buildings im Green Finance Portfolio der Berlin Hyp an den aktuellen Standards in Deutschland gemessen. Im Ergebnis liegen die Energieeffizienz-Referenzwerte Wärme für die aktuellen Standards zwischen 30 kWh/m<sup>2</sup>/a für Logistikimmobilien und 135 kWh/m<sup>2</sup>/a für Bürogebäude. Die Standards für die Stromkennwerte liegen zwischen 35 kWh/m<sup>2</sup>/a und 105 kWh/m<sup>2</sup>/a.

Der spezifische Wärmereferenzwert für Wohnen ist dem dena-Gebäudereport von 2016 entnommen. Dieser Wert entspricht den Grenzwerten der EnEV 2016 für Neubauten.<sup>2</sup>

Da das Framework für Wohngebäude den Strombedarf nicht berücksichtigt, wird der Referenzwert Strom für Wohnen nicht betrachtet.

Nutzung	Spez. Heizenergiebedarf (kWh/m <sup>2</sup> /a)	Spez. Strombedarf Gebäudestrom (kWh/m <sup>2</sup> /a)
Wohnen	60	–
Büro	135	105
Handel	70	85
Hotel	105	65
Logistik	30	35
Produktion	110	65

### Benchmark 2

#### Durchschnittliche Energieeffizienz deutscher Bestandsimmobilien

Für ein vertieftes Verständnis von unterschiedlichen Gebäudekategorien innerhalb eines nationalen Marktes müssen diverse Quellen herangezogen werden.

Die Datenverfügbarkeit für Wohngebäude in Deutschland ist auf einem sehr guten Niveau. Es gibt umfassende Studien, die einheitliche Informationen zum nationalen Gebäudebestand aufweisen und dies in unterschiedlicher Tiefe darstellen. Für Wohngebäude ist die Erstellung von Energieausweisen bei Neubauten verpflichtend. In Abhängigkeit zur energetischen Performance werden Labels vergeben, die eine Einteilung in Klassen ermöglicht.

Für Nicht-Wohngebäude ist die Datenlage durchwachsen, da viele unterschiedliche Quellen vorliegen, die den Gebäudebestand oder die Kategorisierungen nicht einheitlich definieren bzw. wählen. Daher benötigt es zum Teil Annahmen sowie die Kombination unterschiedlicher Quellen, um eine nachvollziehbare Datengrundlage zu ermitteln. Die öffentlich zugänglichen Datenquellen entwickeln sich in ihrer qualitativen Aufbereitung weiter. Auch für Nicht-Wohngebäude ist es seit 2002 Pflicht einen Energieausweis bei Neubauten zu erstellen, hierbei existiert aber auch heute noch keine Klassifizierung und Zuweisung von Labels.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Management Summary der Benchmarks für Deutschland ersichtlich. Die Datenbasis wurde Stand 2022 erhoben, eine Ausnahme hierbei stellt die Kategorie Hotel dar, die Aktualisierung der Daten erfolgt im Januar 2023.

Nutzung	Spez. Heizenergiebedarf (kWh/m <sup>2</sup> /a)	Spez. Strombedarf Gebäudestrom (kWh/m <sup>2</sup> /a)
Wohnen	146	–
Büro	136	50
Handel	117	75
Hotel	145	85
Logistik	82	50

<sup>2</sup> Deutsche Energie Agentur (Hrsg.): dena-Gebäudereport Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand (2016)

# Anhang – CO<sub>2</sub>-Intensität im Immobiliensektor

## Überblick Emissionsfaktoren

Der Emissionsfaktor für Umweltenergie liegt bei 0 kgCO<sub>2</sub>/kWh Endenergiebedarf und entstammt dem Gebäudeenergiegesetz.

Energieträger <sup>3</sup>	kgCO <sub>2</sub> /kWh Endenergiebedarf
Heizöl	0,306
Erdgas	0,240
Flüssiggas	0,281
Holz	0,0
Biogas	0,0
Bioöl	0,0

Strom nach Land <sup>4</sup>	kgCO <sub>2</sub> /kWh Endenergiebedarf
Deutschland	0,378
Frankreich	0,041
Niederlande	0,370
Polen	0,777
Tschechien	0,507
Belgien	0,123
Großbritannien	0,222
Luxemburg	0,099

Fernwärme nach Region in Deutschland <sup>5</sup>	kgCO <sub>2</sub> /kWh Endenergiebedarf
München	0,066
Köln	0,0
Duisburg	0,138
Frankfurt am Main	0,065
Düsseldorf	0,0
Böblingen	0,0
Offenbach am Main	0,121
Oberhausen	0,070
Mannheim	0,227
Bonn	0,141
Essen	0,175
Hamburg	0,064
Karlsruhe	0,081
Saarbrücken	0,0
Berlin	0,0071
Stuttgart	0,174
Leipzig	0,091
Hanau	0,178
Rostock	0,133
Mainz	0,0
Sandersdorf	0,0
Münster	0,0
Hannover	0,0755
Heidelberg	0,157
Dresden	0
Nürnberg	0
Dinslaken	0,138

Unbekannte Heizquellen	kgCO <sub>2</sub> /kWh Endenergiebedarf		Quellen
	Wohnen	Gewerbe	
Deutschland	0,213	0,257	Eurostat energy statistics excel (2023 edition)
Frankreich	0,098	0,108	Eurostat energy statistics excel (2023 edition)
Niederlande	0,207	0,229	StatLine – Energy balance sheet; supply and consumption, sector (cbs.nl)
Polen	0,321	0,449	Statistics Poland/Topics/Environment. Energy/Energy
Tschechien	0,219	0,347	Eurostat energy statistics excel (2023 edition)
Belgien	0,186	0,176	StatBel 2021 – beStat Tables for each energy
Großbritannien	0,206	0,202	Digest of UK Energy Statistics (DUKES): energy – GOV.UK (www.gov.uk)
Luxemburg	0,192	0,138	LUSTAT Data Explorer · Final energy consumption according to the different uses and energy forms (statec.lu)

<sup>3</sup> Joint Research Centre of the European Commission (Hrsg.): „CoM Default Emission Factors for the Member States of the European Union“, <http://data.jrc.ec.europa.eu/dataset/jrc-com-ef-comw-ef-2017>

<sup>4</sup> [www.aib-net.org/sites/default/files/assets/facts/residual-mix/2021/AIB\\_2021\\_Residual\\_Mix\\_Results\\_1\\_1.pdf](http://www.aib-net.org/sites/default/files/assets/facts/residual-mix/2021/AIB_2021_Residual_Mix_Results_1_1.pdf)

<sup>5</sup> Angaben der regionalen Energieversorgungsunternehmen

# Anhang – CO<sub>2</sub>-Intensität im Immobiliensektor

## Emissionsfaktoren Fernwärme außerhalb Deutschlands

Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen ausgehend von der Fernwärme für die Gebäude außerhalb Deutschlands zu ermitteln, muss der Emissionsfaktor bekannt sein oder, wie in diesem Fall, bestimmt werden. Hierfür werden die länderspezifischen Daten des Wärme- und Stromenergieertrages sowie der totalen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Jahr 2020<sup>6</sup> der International Energy Agency herangezogen. Da es sich bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen um einen Gesamtwert der Emissionen aus Strom und Wärme handelt, müssen die nur der Wärme zuzurechnenden Werte zunächst für jedes Land wie folgt bestimmt werden:

$$\text{CO}_2\text{-Intensität (Wärme)} = \text{prozentualer Anteil der Wärmeemissionen} \times \text{CO}_2\text{-Emissionen}_{\text{ges}}$$

Der prozentuale Anteil der Wärmeemissionen an den Gesamtemissionen entspricht dem prozentualen Anteil des Wärmeertrags am Gesamtenergieertrag unter Berücksichtigung von Erzeugungswirkungsgraden. Dieser berechnet sich aus den vorhandenen Energiedaten.

Mithilfe der so berechneten Wärmeemissionen lässt sich nun im Bezug zum Wärmeertrag des jeweiligen Landes der Emissionsfaktor bestimmen:

$$\text{CO}_2\text{-Faktor (Wärme)} = \frac{\text{CO}_2\text{-Intensität (Wärme)}}{\text{Wärmeertrag}}$$

Daraus ergeben sich die verwendeten, für das Impact Reporting essenziellen, Emissionsfaktoren für die Fernwärme außerhalb Deutschlands.

Land	Wärmeertrag <sup>7</sup> (TWh)	Stromertrag <sup>7</sup> (TWh)	Emissionen gesamt <sup>8</sup> (MtCO <sub>2</sub> )
Frankreich	41,67	411,39	33,3
Niederlande	22,23	109,16	42,4
Polen	65,28	137,23	126,0
Tschechien	23,05	56,94	42,5
Belgien	5,56	79,16	15,7
Großbritannien	14,72	280,56	65,4
Luxemburg	1,39	6,12	0,2

Fernwärme nach Land	kgCO <sub>2</sub> /kWh Endenergiebedarf
Frankreich	0,030
Niederlande	0,140
Polen	0,301
Tschechien	0,251
Belgien	0,075
Großbritannien	0,089
Luxemburg	0,012

<sup>6</sup> Keine aktuelleren Daten verfügbar

<sup>7</sup> [www.iea.org/data-and-statistics/data-product/world-energy-balances-highlights](http://www.iea.org/data-and-statistics/data-product/world-energy-balances-highlights)

<sup>8</sup> [www.iea.org/data-and-statistics/data-product/greenhouse-gas-emissions-from-energy-highlights](http://www.iea.org/data-and-statistics/data-product/greenhouse-gas-emissions-from-energy-highlights)

# Impressum

## Herausgeber

Berlin Hyp AG  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin

## Bildnachweis

Titel: C.F. Møller Architects/Beauty & the Bit  
Seite 2: Nadine Stegemann  
Seite 4: unsplash  
Seite 5: Adobe Stock/Blue Planet Studio  
Seite 8: Adobe Stock/Melinda Nagy  
Seite 11: April Studios/OS A, Stadt- und Kreissparkasse  
Erlangen Höchststadt Herzogenaurach  
Seite 12: istockphoto/golero, StefaNikolic  
Seite 13: Adobe Stock/Johnér  
Seite 18: Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Seite 19: unsplash  
Seite 20: Adobe Stock/Xiaoliangge  
Seite 21: Adobe Stock/Artinun  
Seite 22: Adobe Stock/jgolby  
Seite 32: Berlin Hyp, Elke A. Jung-Wolff

## Gestaltung

–endash, [www.endash.de](http://www.endash.de)

© 2023 Berlin Hyp AG

# Kontakt



## Bodo Winkler-Viti

Leiter  
Funding & Investor Relations

Tel +49 30 2599 9521  
[bodo.winkler@berlinhyp.de](mailto:bodo.winkler@berlinhyp.de)



## Felix Zillmann

Funding & Investor Relations

Tel +49 30 2599 9529  
[felix.zillmann@berlinhyp.de](mailto:felix.zillmann@berlinhyp.de)

# Disclaimer

Dieser Report wurde von der Berlin Hyp AG (im Folgenden genannt: „Berlin Hyp“) ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Sie ist nicht als Anlageberatung zu verstehen. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der vorherigen Zustimmung der Berlin Hyp. Die in diesem Report dargelegten Fakten und Informationen entsprechen nach bestem Wissen dem Stand ihrer Erhebung und unterliegen Änderungen in der Zukunft. Weder die Berlin Hyp noch ihre Vorstandsmitglieder, leitenden Mitarbeiter, Angestellten, Berater oder andere Personen geben irgendeine Zusicherung oder Gewährleistung, und zwar weder explizit noch implizit, mit Bezug auf die Genauigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Report enthaltenen Informationen. Jegliche Haftung seitens der Berlin Hyp, ihrer Vorstandsmitglieder, leitenden Mitarbeiter, Angestellten, Berater oder anderer Personen für Verluste, die gleich in welcher Weise direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Reports oder ihres Inhalts oder in anderer Weise im Zusammenhang hiermit entstehen, wird ausgeschlossen.

Es wurde jede angemessene Sorgfalt darauf verwendet sicherzustellen, dass die in diesem Report dargelegten

Fakten im Zeitpunkt ihrer Erhebung korrekt und die hierin enthaltenen Meinungen fair und angemessen sind. Das vorliegende Dokument enthält jedoch ausgewählte Informationen und ist lediglich als eine Einführung in und Übersicht über die geschäftlichen Aktivitäten der Berlin Hyp bestimmt. In diesem Dokument ausgedrückte Meinungen können sich jederzeit ändern und weder die Berlin Hyp noch irgendeine andere Person ist verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu berichtigen, zu aktualisieren bzw. auf dem neuesten Stand zu erhalten oder Sie hierüber zu informieren. Ein wesentlicher Anteil der in diesem Dokument enthaltenen Informationen, einschließlich Marktdaten und Informationen über Trends, basieren auf Schätzungen oder Erwartungen der Berlin Hyp und es gibt keine Garantie dafür, dass sich diese Schätzungen oder Erwartungen in der Zukunft als richtig erweisen werden.

Dieser Report kann zukunftsorientierte Aussagen enthalten, die unsere gegenwärtige Einschätzung im Hinblick auf künftige Entwicklungen wiedergeben. Diese Aussagen können durch Wörter wie „Erwartung“ oder „Ziel“ oder „Prognose“ und ähnliche Ausdrücke oder durch ihren Kontext als solche identifiziert werden.

Diese Aussagen werden auf der Grundlage aktuellen Wissens und aktueller Annahmen jeweils zum Zeitpunkt ihrer Erhebung gemacht. Sie bergen Risiken und Ungewissheiten unter Einschluss, ohne diesbezügliche Eingrenzung, von Veränderungen der Zinshöhen oder der Devisenkurse. Wenn sich diese Risiken verwirklichen bzw. wenn sich diese Ungewissheiten konkretisieren, oder wenn sich das Wissen oder die Annahmen, die unseren zukunftsbezogenen Aussagen zugrunde liegen, als unzutreffend erweisen, könnten die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse, die zukünftige Performance oder in der Zukunft eintretende Ereignisse von den in diesen Aussagen beschriebenen abweichen. Es besteht keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen zu aktualisieren bzw. Sie hierüber zu informieren.

Dieses Dokument ist kein Angebot für den Verkauf von Wertpapieren. Wertpapiere der Berlin Hyp dürfen in den Vereinigten Staaten nicht angeboten oder verkauft werden, da sie dort nicht registriert oder nicht von der Registrierungspflicht kraft des U.S. Securities Act von 1993 in seiner aktuellen Fassung befreit sind.

