



Berlin Hyp

# Mitarbeitende fördern. Klimaschutz finanzieren. Kreislaufwirtschaft vorantreiben.

Auswirkungen, Risiken und Chancen – ESG-Highlight-Report 2023

Partnerschaft ist unser Fundament



## Vorwort

Liebe Stakeholder der Berlin Hyp,

sei es der globale Klimawandel oder der Krieg gegen die Ukraine: Krisen wie diese fordern uns zu einer tiefgreifenden Transformation unseres Wirtschaftssystems heraus. Die letzten Jahre haben wir – nicht trotz, sondern gerade wegen Herausforderungen wie diesen – dazu genutzt, unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiter zu schärfen, zahlreiche regulatorische Anforderungen umzusetzen und entsprechende Prozesse, Strukturen sowie richtungsweisende ESG-Produkte zu etablieren.

In diesem Bericht möchten wir Ihnen präsentieren, auf welchen Aspekten dabei heute und in Zukunft unser Augenmerk liegt. Eine unserer größten Pionierleistungen im Jahr 2023 war die Entwicklung unseres Dekarbonisierungspfad und dessen Implementierung in unsere Steuerungs- und Pricingtools im ersten Quartal 2024. Die kontinuierliche Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Finanzierungsportfolios können wir so nicht nur durchgehend nachverfolgen, sondern im Rahmen von Finanzierungsentscheidungen aktiv steuern.

Mit den neuen Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) werden wir unsere nachhaltige Berichterstattung künftig standardisieren und konsequent um weitere Aspekte erweitern. Zu diesem Zweck haben wir im zweiten Halbjahr 2023 eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt: Sie zeigt nicht nur unsere Auswirkungen auf Mensch und Umwelt auf, sondern schärft auch unseren Blick für die

wirtschaftliche Bedeutung von Nachhaltigkeitsthemen für unser Bankinstitut. Die Themen Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft stechen dabei ganz besonders hervor. Auf beide Themen haben wir im Rahmen unseres Kerngeschäfts einen relevanten Einfluss. Gleichzeitig sind Markttrends und regulatorische Entwicklungen in beiden Bereichen vor allem mit Chancen, aber auch nennenswerten Risiken für unser Geschäftsmodell verbunden. Was wir daraus schließen und welche strategischen Konsequenzen wir daraus ziehen, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Um auch in Zukunft wichtige Transformationsprozesse erfolgreich gestalten zu können, sind wir auf unser wichtigstes Asset angewiesen – unsere Mitarbeitenden. Welche ehrgeizigen Ziele wir verfolgen, um die Zufriedenheit, Gleichbehandlung und Förderung unserer Mitarbeitenden kontinuierlich sicherzustellen, wollen wir ebenfalls in diesem ESG-Highlight-Report darstellen. Wir glauben: Herausforderungen bewältigt man am besten gemeinsam und unter Einbindung unterschiedlicher Perspektiven. Mit vielfältigen, kompetenten Teams und gemischten Führungsetagen werden wir auch langfristig die besten Entscheidungen fällen.

Herzlichst

Sascha Klaus

One World.  
**One Goal.**  
One Team.

## Inhalt

|  |   |
|--|---|
| Grüne Zahlen schreiben –<br>unsere ESG-Performance 2023 im Überblick | 4 |
| Unsere wesentlichen ESG-Auswirkungen,<br>-Risiken und -Chancen       | 6 |



### Highlight #1

Wertschätzung und Empowerment  
unserer Mitarbeitenden

**10**



### Highlight #2

Klimaschutz im  
Kerngeschäft

**14**



### Highlight #3

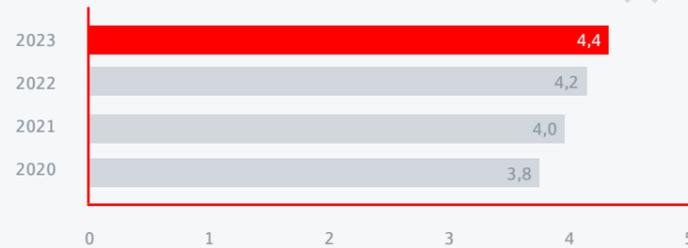
Partnerschaften für  
die Kreislaufwirtschaft

**18**

# Grüne Zahlen schreiben – unsere ESG -Performance 2023 im Überblick

Mitarbeitende fördern

## Bewertungen der Berlin Hyp auf der Jobplattform Plattform „kununu“



Bereits zum 3. Jahr in Folge sind wir laut dem Jobportal „kununu“ eine „Top Company“ – also eine besonders attraktive Arbeitgeberin.

**33,9**

Stunden haben sich unsere Mitarbeiterinnen im Jahr 2023 im Schnitt weitergebildet.

**26,4**

Stunden haben sich unsere Mitarbeiter im Jahr 2023 im Schnitt weitergebildet.



**46,9%**

unserer Belegschaft sind Frauen.



**300**

Mitarbeitende der Berlin Hyp sind Mitglied in der Betriebs-sportgemeinschaft.\*  
\*Ohne Förder- und Ehrenmitglieder.

Rund

**27%**

beträgt die Frauenquote auf der ersten und zweiten Führungsebene unter dem Vorstand.

**10**

verschiedene Sportaktivitäten konnten Mitarbeitenden im Jahr 2023 regelmäßig angeboten werden,

**1/3**

unseres Aufsichtsrats und Vorstands sind weiblich besetzt.

**5**

davon im wöchentlichen Rhythmus.

Klimaschutz finanzieren

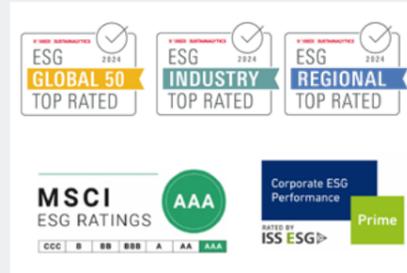
## Green Finance Portfolio

Gesamtvolumen der Darlehen, in Mio. €



**100%** der finanzierten Gebäude durchleuchten wir auf physische Risiken – für maximale Transparenz im Portfolio.

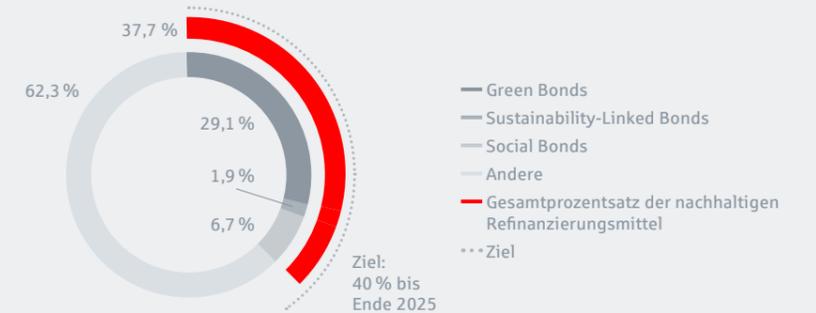
## Ratings 2023/24



Für **95%** der finanzierten Immobilien liegen uns Energieausweise\* vor.  
\*oder äquivalente Dokumente

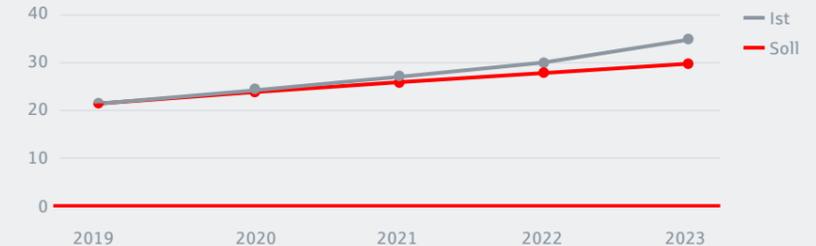
## Capital Market Funding Mix

Anteil von Green, Social und Sustainability-Linked Bonds am Refinanzierungsvolumen



## Green-Building-Quote

Anteil von Gebäuden am Portfolio, die zu den energetisch besten 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands in den Asset-klassen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik gehören oder mindestens die energetischen Standards der Energieeffizienzklasse A erfüllen



Kreislauf-wirtschaft vorantreiben



## Neue Unternehmenszentrale am Traditionsstandort:

Wir werden voraussichtlich das

**3.** Unternehmen sein, das ein DGNB-Zertifikat in Platin für einen nachhaltigen Rückbau erhält.



rund **16%**

der Baumaterialien konnten in den Kreislauf zurückgeführt werden.

**97,3**

Tonnen gefährliche Abfälle wurden beim Rückbau unserer alten Unternehmenszentrale entsorgt.

# Unsere wesentlichen ESG-Auswirkungen, -Risiken und -Chancen

Verantwortung und Integrität bilden die Grundlage für eine vertrauensvolle Partnerschaft mit unseren Kunden. Um dieser Verantwortung langfristig gerecht zu werden, hat unsere Bank bereits im vergangenen Jahr eine Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) durchgeführt. Welche Themen für uns und unsere Stakeholder am relevantesten sind, stellen wir in unserer Wesentlichkeitsmatrix dar.

Insgesamt treten entlang unserer Wertschöpfungskette, die neben der gewerblichen Immobilienfinanzierung auch unsere Kapitalanlage (Depot A) sowie Einkauf und Betrieb unserer Standorte umfasst, 34 wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen (Englisch: impacts, risks and opportunities – kurz IROs) auf.

Das Ergebnis dieser Analyse betrachten wir als strategischen Mehrwert: Indem wir das Management unserer wesentlichen IROs heute und in Zukunft zielgerichtet weiterentwickeln, können wir unser Leistungsportfolio als nachhaltiges Kreditinstitut wirksam ausbauen und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile erzielen.



## Hotspotmatrix



- Umwelt
- Soziales
- Mitarbeitende
- Governance
- Doppelt wesentlich
- Wesentliche Risiken oder Chancen
- Wesentliche Auswirkungen

Die Matrix bildet je Nachhaltigkeitsaspekt die wesentlichsten Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) über die Wertschöpfungskette ab.

## Tabellarische Übersicht

| ESG-Aspekt  | Wertschöpfungsstufe   | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen  |   |
|---|---|--|---|
| <b>E</b> Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel | Finanzierung  | Auswirkungen auf den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur  | ■   |
|   |   | Marktchance: ESG-Produkte zur Incentivierung der Dekarbonisierung in Finanzierung und Refinanzierung   | ■   |
|   |   | Marktchance: Klimaangepasste Bau- und Modernisierungsfinanzierung  | ■   |
|   |   | Kreditrisiko: Wertverlust von als Sicherheiten hinterlegten Immobilien, die derzeitigen und zukünftigen energetischen Mindeststandards nicht entsprechen (potenzielle stranded assets) | ■   |
|   |   | Kreditrisiko: Steigende Modernisierungskosten für finanzierte Gebäude, die geltenden Energieeffizienzstandards nicht entsprechen   | ■   |
|   |   | Kreditrisiko: Steigende Modernisierungskosten für finanzierte Gebäude, die nicht an den Klimawandel angepasst sind   | ■   |
|   |   | Strategisches Risiko: Sinkende Margen durch erhöhten Wettbewerb um grüne Objekte   | ■   |
|   |   | Reputationsrisiko: Negative Berichterstattung über die Berlin Hyp aufgrund von negativen Auswirkungen der finanzierten Immobilien auf den Klimawandel                                  | ■   |
|   |   | Strategisches Risiko: Wettbewerbsnachteil gegenüber Mitbewerbern, die ESG-Themen weniger ambitioniert umsetzen als Berlin Hyp  | ■   |
|   |   | Kapitalanlage  | Auswirkungen auf den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur |
| Einkauf   | Auswirkungen auf den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur   | ■  |   |
| Bankbetrieb   | Auswirkungen auf den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur   | ■  |   |
|   | Reputationsrisiko: Nichterfüllung steigender Erwartungen der eigenen Mitarbeitenden an Klimaschutz in Bankbetrieb und Kerngeschäft              | ■  |   |
|   | Reputationschance: Erfüllung der Erwartungen zunehmend nachhaltigkeitsbewusster Kunden hinsichtlich Klimaschutz in Bankbetrieb und Kerngeschäft | ■  |   |
| ● Kreislaufwirtschaft                                 | Finanzierung  | Umweltauswirkungen durch die nicht nachhaltige Nutzung von Ressourcen  | ■   |
|   |   | Kreditrisiko: Erhöhte Auflagen an Zirkularität von Baustoffen bzw. deren Entsorgung  | ■   |
| ● Wasser  | Finanzierung  | Auswirkungen auf die Verschlechterung der Wasserqualität und/oder -verfügbarkeit   | ■   |
| ● Umweltverschmutzung                                 | Finanzierung  | Auswirkungen auf die Verschmutzung von Luft, Böden oder Gewässern  | ■   |
| ● Biodiversität                                       | Finanzierung  | Auswirkungen auf die Degradation von Biodiversität und Ökosystemen   | ■   |

● Neuer wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekt  
 ■ Priorität 1 ■ Priorität 2 ■ Priorität 3 ■ Priorität 4

| ESG-Aspekt                               | Wertschöpfungsstufe                    | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| <b>S</b> Betroffene Gemeinschaften       | Finanzierung                           | Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung und Beitrag zur Gentrifizierung von Innenstädten  | ■  |   |
|  |  | Negative Auswirkungen auf Anwohnerinnen und Anwohner in den vorgelagerten Stufen der Gebäude-Wertschöpfungskette                                      | ■  |   |
|  | Kapitalanlage                          | Verletzung von Menschen- (inkl. sozialen und kulturellen) und Bürgerrechten in der vorgelagerten Wertschöpfungskette investierter Unternehmen         | ■  |   |
|  | Weiterbildung und Kompetenzentwicklung | Bankbetrieb   | Strategische Chance: Erhöhung der Zufriedenheit der Mitarbeitenden durch Angebote zur Weiterbildung und Kompetenzentwicklung                                   | ■ |
|  |  | Finanzierung  | Chance für Verringerung des Kreditrisikos: Geringere Mieterfluktuation durch sinkende Kosten für Sanierung und Leerstand bei stärkeren Mieterrechten           | ■ |
|  | Verbraucher und Endnutzer              | Finanzierung  | Kreditrisiko: Vermehrte Rechtsstreitigkeiten bei stärkeren Mieterrechten   | ■ |
|  |  |   | Reputationschance: Vergabe von Krediten für sozialen/bezahlbaren Wohnraum bzw. Green und Social Loans  | ■ |
|  |  | Bankbetrieb   | Reputationsrisiko: Zu geringe Anforderungen an Social- oder Green-Produkte (z. B. Loans) der Berlin Hyp oder Falschdarstellungen (Greenwashing, Socialwashing) | ■ |
|  | Arbeitsbedingungen                     | Bankbetrieb   | Strategische Chance: Erhöhung der Zufriedenheit der Mitarbeitenden durch verbesserte Arbeitsbedingungen  | ■ |
|  |  |   | Strategische Chance: Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden und dadurch Erhöhung der Zufriedenheit und Produktivität                                      | ■ |
| Gleichbehandlung und Chancengleichheit   | Bankbetrieb                            | Strategische Chance: Erhöhung der Zufriedenheit der Mitarbeitenden durch Förderung von Gleichbehandlung und Chancengleichheit                         | ■  |   |
|  |  | Verletzung von Menschen-, Sozial- oder Arbeitsrechten von Arbeitnehmenden in der vorgelagerten Wertschöpfungskette finanzieller Gebäude               | ■  |   |
| Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette | Finanzierung                           | Verletzung von Menschen-, Sozial- oder Arbeitsrechten von Arbeitnehmenden in der vorgelagerten Wertschöpfungskette investierter Unternehmen           | ■  |   |
|  |  | Kapitalanlage   | Verletzung von Menschen-, Sozial- oder Arbeitsrechten von Arbeitnehmenden in der vorgelagerten Wertschöpfungskette investierter Unternehmen                    | ■ |
|  | Einkauf                                | Verletzung von Menschen-, Sozial- oder Arbeitsrechten von Arbeitnehmenden in der vorgelagerten Wertschöpfungskette von Lieferanten und Dienstleistern | ■  |   |
| <b>G</b> Korruption und Bestechung       | Finanzierung                           | Kreditrisiko: Fälle von Korruption und Bestechung durch Kreditnehmer (z. B. im Zusammenhang mit dem Erwerb von Bauplätzen)                            | ■  |   |

# Highlight #1: Wertschätzung und Empowerment unserer Mitarbeitenden

Partnerschaft ist unser Fundament – dieser Grundsatz gilt nicht nur für unser Verhältnis zu unseren Kunden, sondern auch für das zu unseren Mitarbeitenden. Jede und jeder von ihnen soll sich darauf verlassen können, dass Diskriminierung jedweder Form in unserer Zusammenarbeit keinen Platz hat. Wir glauben zudem daran, dass Arbeit Freude macht, wenn man Dinge bewegen kann. Deshalb unterstützen wir unsere Mitarbeitenden dabei, sich selbst zu verwirklichen und Verantwortung in unserem Unternehmen zu übernehmen.

| ESG-Aspekt                                      | Wertschöpfungsstufe | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen  |
|---|---------------------|--|
| <b>S</b> Weiterbildung und Kompetenzentwicklung | Bankbetrieb         | Strategische Chance: Erhöhung der Zufriedenheit der Mitarbeitenden durch Angebote zur Weiterbildung und Kompetenzentwicklung |

■ Priorität 1    ■ Priorität 2    ■ Priorität 3    ■ Priorität 4



„Nach einem herzlichen Willkommen bin ich schnell Teil des Teams geworden, kann Themen eigenständig bearbeiten, mich neuen Herausforderungen stellen und weiterentwickeln. So kann ich beruflich und persönlich wachsen – immer mit Support im Rücken.“

Niels Bode  
Praktikant im ESG-Team der Berlin Hyp

Wir wollen unsere Mitarbeitenden bei ihrer persönlichen und beruflichen Entwicklung ermutigen – und gehen dabei mit der Zeit. Insbesondere Formen des „Social Learning“ und „Workplace Learning“, also einerseits des Lernens von und mit anderen und andererseits des praxisnahen Lernens im Arbeitsalltag, fördern wir durch geeignete Anreize. Gefragt sind zunehmend auch bedarfsorientierte und anlassbezogene Lernformate, weshalb wir den Anteil kürzerer „Learning-Nuggets“ und virtueller Lernformate in unserer internen Lernwelt zuletzt deutlich ausgeweitet haben. Per Anbindung an LinkedIn Learning können Mitarbeitende nun außerdem ganz flexibel und je nach Interesse an diversen fachübergreifenden Kursen teilnehmen.

Außerdem schaffen wir für unsere Mitarbeitenden ein Portfolio maßgeschneiderter Fortbildungslösungen, die Schlüsselkompetenzen unserer Branche vermitteln: In Kooperation mit der Digital Business University of Applied Science haben wir beispielsweise ein Qualifikationsprogramm erstellt. Dieses methodisch reichhaltige Lernangebot ermöglicht Mitarbeitenden, binnen zwei Jahren eine Fortbildung in den Spezialisierungsprofilen „Data Manager“, „Advanced Data Manager“ oder „Data Scientist“ zu durchlaufen. Darüber hinaus bieten wir in der Zusammenarbeit mit der Immoebs e. V. mit unserem Sponsoring ausgewählter Plätze für das Mentoringprogramm „Immoment“ unseren

Mitarbeitenden nicht nur den Zugang zu diesem Programm an, sondern auch dessen Bezahlung. Das Programm bietet Young Professionals Zugang zu einem sehr professionellen Netzwerk der Immobilienwirtschaft und zu erfahrenen Führungskräften in der Branche. Darüber hinaus fördern wir spezifische branchenrelevante Studiengänge.

Neben fachlichen Fortbildungen sind uns Angebote zu transformativem Lernen – etwa zum Umgang mit Krisen, Unsicherheiten und Veränderungen – ein besonderes Anliegen. Denn als moderne Arbeitgeberin braucht es vor allem Mitarbeitende mit wichtigen Soft Skills wie Empathie und Resilienz. Zur weiteren Stärkung einer modernen Innovations- und Fehlerkultur haben wir ein neues Feedback-Tool auf Teamebene entwickelt, das 2024 ausgerollt wird.

Dass wir auf der Bewertungsplattform „kununu“ für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Score von 4,4 von 5 sowie eine Weiterempfehlungsrate von 77 % verzeichnen können, stellt nicht nur eine Verbesserung zu den Vorjahren dar, sondern liegt auch über dem Branchendurchschnitt. Unsere Auszeichnung zur „Top Company 2024“ auf „kununu“ zum dritten Jahr in Folge bestätigt zudem die hohe Zufriedenheit von Mitarbeitenden und Bewerbenden und zeigt: Das Fundament der Partnerschaft mit unseren Mitarbeitenden trägt.



| ESG-Aspekt                                      | Wertschöpfungsstufe | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen   |
|---|---------------------|---|
| <b>S</b> Gleichbehandlung und Chancengleichheit | Bankbetrieb         | Strategische Chance: Erhöhung der Zufriedenheit der Mitarbeitenden durch Förderung von Gleichbehandlung und Chancengleichheit |

■ Priorität 1 
 ■ Priorität 2 
 ■ Priorität 3 
 ■ Priorität 4

Im Rahmen unserer unternehmerischen und gesellschaftlichen Verantwortung stehen wir für Chancengleichheit, Gleichbehandlung und Diversität. Und das entlang aller Vielfaltsdimensionen: Die nationale oder ethnische Herkunft, die Hautfarbe, Sprache oder Religion dürfen genauso wenig einen Unterschied für unseren Umgang miteinander machen wie die politische oder sonstige Anschauung, die soziale Herkunft, das Vermögen, das Geschlecht, die sexuelle Orientierung, die Geburt oder jeglicher sonstige Status. Dieses Bekenntnis ist in unserer Equal Opportunities Policy verankert. Darin definieren wir verbindliche Standards für die Gleichbehandlung im Bewerbungsprozess und Arbeitsalltag und bringen unsere Unterstützung für Mutterschutz, Elternzeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zum Ausdruck.

Um sicherzustellen, dass dieses Selbstverständnis im Unternehmensalltag gelebt wird, hat unser Personalbereich ein Diversity-Umsetzungskonzept mit konkreten Maßnahmen und Indikatoren erarbeitet. Mitarbeitenden bieten wir flexible Arbeitszeit- und Arbeitsortmodelle an. Außerdem ermöglichen wir frischgebackenen Eltern mit unserem Angebot einer Familienstartzeit die ersten zwei Wochen gemeinsam zu verbringen – und das noch vor der geplanten Gesetzgebung.

Innerhalb unseres Frauennetzwerks, das 2022 gegründet wurde, können Mitarbeiterinnen sich zu Themen wie Gleichberechtigung und Karriereperspektiven austauschen. Die Initiative richtet sich an alle Kolleginnen, die ein Arbeitsumfeld mitgestalten wollen, in dem Frauen genauso stark wie Männer Verantwortung übernehmen wollen, dürfen und können.

Seit 2023 sind wir außerdem Teil von BRAVE („Bankers Respect And Value Each Other“), dem konzernweiten LGBTQI\*-Netzwerk. Das Netzwerk hat sich auf die Regenbogenfahne geschrieben, Toleranz und Akzeptanz am Arbeitsplatz sowie die Sensibilisierung von Mitarbeitenden für das Thema LGBTQI\* zu fördern. So können wir zusammen mit der LBBW zeigen, dass der gesamte Konzern ein weltoffener und moderner Arbeitgeber ist.



**Mitarbeiterinnen**  
zählte das Frauennetzwerk  
zum 31.12.2023.



„Eine bunte Belegschaft sichert unsere Zukunftsfähigkeit, denn nur durch viele Sichtweisen erreichen wir das beste Ergebnis. Die bezahlte Freistellung von 10 Tagen für die Familienstartzeit ist ein Beispiel dafür: Diese ermöglichen wir seit Jahresbeginn 2024 dem jeweils zweiten Elternteil unter unseren Mitarbeitenden, denn wir glauben daran, dass ernst gemeinte Gleichberechtigung auch bedeutet, Männer dabei zu unterstützen, Frauen zu unterstützen.“

**Annika Brahmman** (links)  
People Development Specialist der Berlin Hyp

**Marianna Samitz** (rechts)  
ESG-Program Lead im Bereich  
Strategie und Innovation der Berlin Hyp

# Highlight #2: Klimaschutz im Kerngeschäft

Der Gebäudesektor verursacht je nach Berechnung 30–40 Prozent der globalen Treibhausgas-Emissionen. Dafür tragen wir als Immobilienfinanziererin einen Teil der Verantwortung. Um Emissionen nicht nur in unserem Geschäftsbetrieb, sondern vor allem in der Finanzierung konsequent zu reduzieren, steuern wir unser Portfolio entlang eines wissenschaftsbasierten Dekarbonisierungspfads. So erreichen wir bis 2050 CO<sub>2</sub>-Neutralität und wirken gleichzeitig transitorischen und physischen Klimarisiken entgegen.

| ESG-Aspekt  | Wertschöpfungsstufe | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen   |
|---|---------------------|---|
| <b>E</b> Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel | Finanzierung        | Auswirkungen auf den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur <span style="float:right">■</span>  |
|   |                     | Marktchance: ESG-Produkte zur Incentivierung der Dekarbonisierung in Finanzierung und Refinanzierung <span style="float:right">■</span>   |
|   |                     | Marktchance: Klimaangepasste Bau- und Modernisierungsfinanzierung <span style="float:right">■</span>  |
|   |                     | Kreditrisiko: Wertverlust von als Sicherheiten hinterlegten Immobilien, die derzeitigen und zukünftigen energetischen Mindeststandards nicht entsprechen (potenzielle stranded assets) <span style="float:right">■</span> |
|   |                     | Kreditrisiko: Steigende Modernisierungskosten für finanzierte Gebäude, die geltenden Energieeffizienzstandards nicht entsprechen <span style="float:right">■</span>   |
|   |                     | Kreditrisiko: Steigende Modernisierungskosten für finanzierte Gebäude, die nicht an den Klimawandel angepasst sind <span style="float:right">■</span>   |
|   |                     | Strategisches Risiko: Sinkende Margen durch erhöhten Wettbewerb um grüne Objekte <span style="float:right">■</span>   |
|   |                     | Reputationsrisiko: Negative Berichterstattung über die Berlin Hyp aufgrund von negativen Auswirkungen der finanzierten Immobilien auf den Klimawandel <span style="float:right">■</span>                                  |
|   |                     | Strategisches Risiko: Wettbewerbsnachteil gegenüber Mitbewerbern, die ESG-Themen weniger ambitioniert umsetzen als Berlin Hyp <span style="float:right">■</span>  |

■ Priorität 1 ■ Priorität 2 ■ Priorität 3 ■ Priorität 4

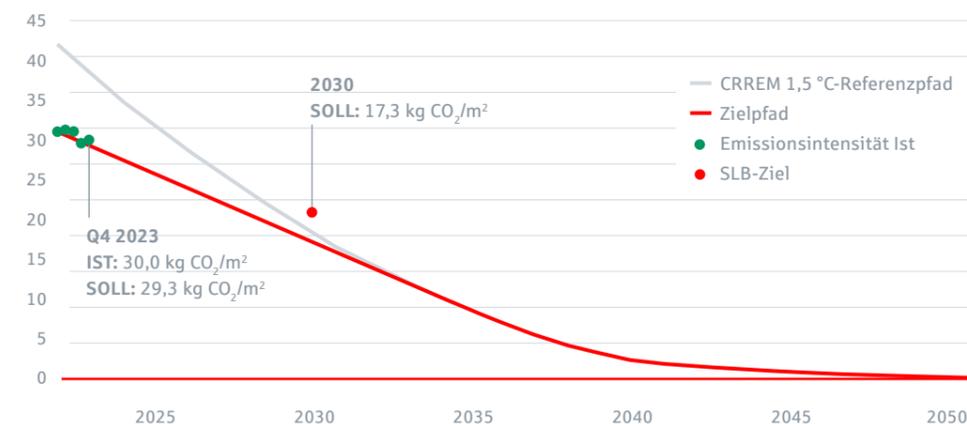
Wir bekennen uns dazu, den 1,5-Grad-Pfad des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM) nicht zu überschreiten. Dieser Pfad basiert auf öffentlich zugänglichen und wissenschaftsbasierten CO<sub>2</sub>-Limiten für Immobilien.

Zum 31. Dezember 2023 lag die finanzierte Emissionsintensität mit 30,0 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 31,0 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>) unter den CRREM-Referenzwerten. So tragen wir Schritt für Schritt unseren Teil zur Erfüllung des Pariser Klimaabkommens bei.

Unser Dekarbonisierungspfad zeichnet den Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2050 vor. Seit 2022 messen wir die CO<sub>2</sub>-Intensität unseres Geschäftsportfolios nicht mehr auf Objektebene, sondern – gemäß PCAF – entsprechend der durch uns finanzierten Fläche.

## Finanzierte Emissionsintensität

Vergleich mit Zielpfad und CRREM



Finanzierte Emissionsintensität

$$\frac{tCO_2}{m^2a}$$



Emissionen pro Fläche der finanzierten Objekte, gewichtet nach finanziert Fläche

$$\frac{\sum \text{Objekte} \frac{kWh}{m^2a} \times \frac{tCO_2}{kWh} \times m^2 \times \frac{\text{Ausstehender Betrag (€)}}{\text{Marktwert (€)}}}{\sum \text{Objekte} m^2 \times \frac{\text{Ausstehender Betrag (€)}}{\text{Marktwert (€)}}}$$



Standard für Zielsetzungen nach SBTi und damit die angemessene Metrik für den Dekarbonisierungspfad

Um den Klimawandel zu verlangsamen, sind Investitionen in neue, klimafreundlichere Technologien von grundlegender Bedeutung. Der Übergang von veralteten Standards – etwa bei der Heizung – zu nachhaltigen Alternativen wie Wärmepumpe und Co. ist allerdings oft mit hohen Kosten verbunden. Für uns als Immobilienfinanziererin entstehen daher transitorische Risiken, aber auch Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Indem wir den Anteil an grünen Immobilien in unserem Portfolio kontinuierlich erhöhen, mitigieren wir Risiken für Kreditausfälle und nutzen Chancen für ein finanziell und ökologisch nachhaltiges Finanzierungsportfolio – eine echte Win-Win-Situation.

Neben transitorischen verbinden sich mit dem Klimawandel auch physische Risiken für Immobilien. Starkwetterereignisse wie Stürme und Hochwasser führen immer öfter zu erheblichen

Schäden. Indem wir unser Finanzierungsportfolio regelmäßig mit dem Analyse-Tool K.A.R.L. der Köln.Assekuranz Agentur auf Naturgefahren durchleuchten, können wir diese Risiken vorausschauend beurteilen.



Transitorische und physische Risiken zusammen führen bis 2050 zu einem geschätzten Anstieg unseres Kreditrisikos um

**6 Basispunkte**

bei einem Ausgangswert von 0,3 Prozent. Unser Portfoliorating verändert sich dadurch nicht.

Um die Emissionsintensität der Gebäude innerhalb unseres Geschäftsportfolios entlang des Zielpfads konsequent zu reduzieren, belohnen wir klimafreundliche Gebäude mit attraktiven Konditionen bei der Finanzierung. Die Grundlage dafür bilden nachhaltige Refinanzierungsprodukte, die auf dem Kapitalmarkt auf eine steigende Nachfrage nach grünen Investitionen treffen.



**#1**

Unsere Bank ist europaweit die aktivste Emittentin von ESG-konformen Anleihen im Segment der Geschäftsbanken.

### Green Bond Framework

2015 waren wir das erste europäische Kreditinstitut, das einen grünen Pfandbrief emittiert hat. Heute stellen Refinanzierungsinstrumente des Green Bond Frameworks über 29 Prozent an unserem Refinanzierungsvolumen dar.

Unsere Green Bonds entwickeln wir kontinuierlich weiter und orientieren uns dabei unter anderem an den Green Bond Principles (GBP) der International Capital Market Association (ICMA), den EU-Taxonomie-Kriterien sowie den Sustainable Development Goals (SDGs).

### Kapitalmarkt

### Kreditvergabe

### ESG-adjustiertes Pricing

Seit Anfang des Jahres 2024 berücksichtigen wir ESG-Aspekte bei der Kreditbepreisung nun grundsätzlich – also auch jenseits von Energieeffizienz-, Transformations- und Taxonomiekrediten.

Günstigere Konditionen gewähren wir etwa dann, wenn das zu finanzierende Objekt gut in der Klimarisikobewertung abschneidet oder der Kunde uns im ESG-Scoring überzeugt.



### Sustainability-Linked Bond Framework

Unser strategisches Ziel, die CO<sub>2</sub>-Intensität unseres Darlehensportfolios bis 2030 um 40 Prozent zu reduzieren, gibt die Bedingungen für die Emission unserer Sustainability-Linked Bonds vor. So wird unser Dekarbonisierungspfad zum ESG-Versprechen an unsere Investoren.

### Grüne Immobilien

Unsere Finanzierungsprodukte fördern den Bau oder Erwerb von nachhaltigen Gebäuden, aber auch die nachhaltige Transformation von Bestandsgebäuden. Und das in unterschiedlichsten Segmenten: von der Logistik- über die Büro- bis hin zur Wohnimmobilie. Nachhaltige und damit förderfähige Finanzierungsobjekte sind dabei grundsätzlich solche, die energieeffizient und mit grünen Energieträgern betrieben werden können.

### Green Loan

Emissionserlöse des Green Bond Frameworks investieren wir über die Kreditvergabe in förderfähige Assets – also grüne Immobilien. Dafür bieten wir unseren Kunden drei Optionen an:

1. Energieeffizienzcredit für Immobilien, die einen besonders niedrigen Energiebedarf haben
2. Transformationscredit für Renovierungsmaßnahmen, die den Energieverbrauch reduzieren
3. Taxonomiekredit für Gebäude, die einen Beitrag zu den Umweltzielen 1 oder 2 der EU-Taxonomie leisten

# Highlight #3: Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft

Mit dem Bau, der Modernisierung und dem Abriss von Gebäuden leistet die Bauwirtschaft einen zentralen Beitrag zur Steigerung unserer Lebensqualität. Gleichzeitig verbraucht sie große Mengen an Rohstoffen, deren Gewinnung, Weiterverarbeitung und Entsorgung unsere Lebensgrundlagen langfristig gefährden. Hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen, Verschmutzung von Boden, Luft oder Gewässern und ein Rückgang der Biodiversität sind schon heute spürbare Konsequenzen eines zu hohen Ressourcenverbrauchs. Das Konzept der Kreislaufwirtschaft zeigt auf, wie wir die Belastungsgrenzen unseres Planeten mit einer modernen Wirtschaftsweise in Einklang bringen können.

| ESG-Aspekt                   | Wertschöpfungsstufe | Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen   |
|------------------------------|---------------------|---|
| <b>E</b> Kreislaufwirtschaft | Finanzierung        | Umweltauswirkungen durch die nicht nachhaltige Nutzung von Ressourcen <span style="color: red;">■</span><br>Kreditrisiko: Erhöhte Auflagen an Zirkularität von Baustoffen bzw. deren Entsorgung <span style="color: grey;">■</span> |

■ Priorität 1 ■ Priorität 2 ■ Priorität 3 ■ Priorität 4

Die Immobilienwirtschaft nutzt vor allem Rohstoffe wie Wasser, Sand, Gestein, Kies, Holz, Metalle sowie Mineralien, die dann zu Baustoffen wie Beton oder Glas weiterverarbeitet werden. Obwohl die Theorie voll von Lösungsansätzen ist, steht die Wiederverwendung solcher Materialien in der Praxis noch am Anfang. Baumaterialien werden nach einem Abriss also in der Regel entsorgt; neue Baustoffe treten danach an ihre Stelle. Dass das lineare Durchflussprinzip gemäß der Logik „take-make-waste“ noch immer die Praxis bestimmt, hat viele Gründe. Ein wichtiger davon ist, dass zirkuläre Alternativen oft teurer erscheinen, weil die gängige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nur einen Teil des Lebenszyklus berücksichtigt.

Als Gebäudefinanziererin sehen wir unsere Aufgabe darin, unsere Kunden bei der Umsetzung von Kreislaufkonzepten zu unterstützen. Notwendige Voraussetzungen dafür sind ein verbesserter Zugang zu Daten und die Entwicklung wissenschaftlich fundierter Kriterien für die Beurteilung der Kreislauffähigkeit von Immobilien. Gemeinsam mit weiteren Akteuren der Gebäudewertschöpfungskette engagieren wir uns daher dafür, Kreislaufwirtschaft zum Branchenstandard zu machen. 2021 wurden wir als erste Bank Kennedy-Mitglied der Initiative Madaster und bringen unsere Expertise seitdem insbesondere in der Arbeitsgruppe „Finanzielle Bewertung“ ein.

## Von der linearen Wertschöpfung ...



## ... zum Gebäudematerialkreislauf



## Initiativen wie Madaster schließen den Kreis

Das Ziel der Madaster-Initiative: Vernetzung und Informationsaustausch zwischen Akteuren der Immobilienwirtschaft zu fördern. Ihr wichtigstes Tool: ein digitales Gebäudematerial-Kataster, das Informationen über die Materialien einer Immobilie erfasst und diese per Gebäude-Materialpass zur Rohstoffmine werden lässt. Madaster will so nicht nur die praktische Umsetzung von zirkulären Baukonzepten ermöglichen, sondern auch die Entwicklung von Standards zur besseren Vergleichbarkeit der Kreislauffähigkeit von Materialien und Gebäuden befördern.



„Die Regulatorik zeigt einen klaren Trend auf: Die Immobilienbranche muss nachhaltig werden. Madaster und unsere Partner ergreifen die Initiative und etablieren Zirkularität in der Praxis.“

Dr. Patrick Bergmann  
Geschäftsführer von Madaster Germany



Neben unserem Engagement auf Branchenebene haben wir uns auch in eigener Sache mit der Frage auseinandergesetzt, wie ressourcenschonendes und wirtschaftliches Bauen zum Erfolg gebracht werden kann: Unsere neue Unternehmenszentrale am Traditionsstandort Budapester Straße soll zukünftig nicht nur allen dort Beschäftigten einen attraktiven und modernen Arbeitsplatz bieten. Zusätzlich war und ist es unser Ziel, sowohl Rück- als auch Neubau in Einklang mit unserem Nachhaltigkeitsanspruch zu bringen.



### Nachhaltiger Rückbau

Um unsere eigenen Erfahrungen in der Schließung von Materialkreisläufen zu sammeln, haben wir beim Rückbau unserer alten Unternehmenszentrale besonders sorgfältig auf die korrekte Trennung und Sammlung der Baumaterialien geachtet. Mehr als 16 Prozent der Baumaterialien konnten wir so vor der Entsorgung bewahren. Dafür hat uns die DGNB 2021 mit dem Vorzertifikat in der höchsten Stufe Platin ausgezeichnet.



Beim Rückbau der alten Unternehmenszentrale orientierten wir uns am Konzept des Urban Mining. Die Idee dahinter: Bauschutt der Wiederverwendung und dem Recycling zur Verfügung zu stellen und die Stadt so zur Rohstoffmine werden zu lassen.



rund **16%**  
der Baumaterialien  
konnten in den Kreislauf  
zurückgeführt werden.



### Neubau mit Gebäudematerialpass

Den Neubau unserer Unternehmenszentrale haben wir dazu genutzt, erstmals selbst einen Gebäudematerialpass zu erstellen. In intensiver Zusammenarbeit mit dem Dienstleister LIST Eco wurden verbaute Materialien systematisch erfasst und hinsichtlich ihrer Kreislauffähigkeit bewertet. Wir sind seitdem mehr denn je überzeugt: In Zukunft könnten Gebäudematerialpässe den entscheidenden Unterschied für den Durchbruch des Urban-Mining-Gedankens in der Immobilienwirtschaft machen.

### Klimafreundlicher Betrieb

Auch im Betrieb soll unsere neue Unternehmenszentrale möglichst umweltfreundlich sein. Im Vergleich zum vorherigen Bau werden wir voraussichtlich 50 Prozent weniger Energie verbrauchen und diese vorrangig aus erneuerbaren Quellen wie Geothermie und Photovoltaik beziehen. Für die neue Unternehmenszentrale haben wir im Oktober 2021 bei der DGNB-Bewertung im Platin-Vorzertifikat eine Gesamtpformance von 82,9 Prozent erreicht. Unvermeidbare Emissionen durch den Bau gleichen wir mit dem Anbieter Carbonbay vollständig aus.



So wird sie aussehen, wenn sie 2025 planmäßig bezugsfertig ist: unsere neue Unternehmenszentrale am Traditionsstandort unserer Bank zwischen Budapester Straße und Lützowufer.

© C.F.Maller Architects / Beauty & the Bit

## Impressum

### Herausgeber

Berlin Hyp AG

Strategie und Innovation

esg-zentralfunktionen@berlinhyp.de

Corneliusstraße 7

10787 Berlin

T +49 30 2599 90

www.berlinhyp.de

### Bildnachweis

Berlin Hyp: S. 1, 2, 3, 6, 10, 13, 16, 17, 20

C.F. Møller Architects: S. 3, 21

Madaster: S. 19

### Pressekontakt

Felix Bongers

felix.bongers@berlinhyp.de

### Beratung und Redaktion

:response, Inh. Arved Lüth

### Gestaltungskonzept und Layout

SHE Kommunikationsagentur GmbH

