

Jahresbericht 2020

Kompetenz ist unsere Stärke: Mutig neue Wege gehen

Auch im Jahr 2020 hat die Berlin Hyp ihren Weg als eine feste Größe am ESG-Kapitalmarkt konsequent weiterverfolgt und ihre Rolle als aktivster Emittent von Green-Bonds innerhalb der europäischen Geschäftsbanken gefestigt. Auf diesem Weg geht es nicht ausschließlich um die Anzahl oder das Volumen ausstehender oder neu emittierter grüner Anleihen. Es geht mindestens genauso sehr darum, Bewährtes ständig in Frage zu stellen und weiterzuentwickeln, neue Standards für sich selbst zu setzen und andere zu inspirieren sowie Vorarbeiten zu leisten, um auch in der Zukunft Produkte anbieten zu können, die den allerneuesten Stand und Erkenntnissen entsprechen.

Weiterentwicklung des Green-Bond-Frameworks, der jährlichen Berichterstattung ...

Die Berlin Hyp hat den weltweit ersten Grünen Pfandbrief im April 2015 begeben. Damals wurden die zugrundeliegenden Assets in erster Linie nach dem Vorliegen gültiger Nachhaltigkeitszertifikate für von der Bank finanzierte Gebäude ausgewählt. Bereits ein Jahr später entsprach dieses Vorgehen nicht mehr den Anforderungen des sich rasant entwickelnden Green-Bond-Markts. Als wesentliche Eigenschaft eines Green-Buildings, dessen Finanzierung für die Begebung einer grünen Anleihe geeignet ist, hatte sich dessen Energieeffizienz herauskristallisiert. Diese Entwicklung hat die Berlin Hyp früh erkannt und selbst nach Kräften befördert. In ihrem Green-Bond-Framework, das fortan die Grundlage für alle künftig von ihr zu begebenden Grünen Pfandbriefe und grünen Senior-Unsecured-Anleihen bilden sollte, hat sie 2016 erstmals für verschiedene Gebäudearten Endenergiebedarfe festgelegt, die von keinem Green-Building übertroffen werden dürfen. Dieses Vorgehen bildete fortan auch die Basis für das jährliche Impact Reporting der Bank, das die durch die begebenen Green-Bonds erzielte CO₂-Einsparung gegenüber definierten Benchmarks quantifiziert. In den Jahren 2017 bis 2019 wurde es bei den GlobalCapital SRI Awards dreimal in Folge zum besten Impact-Reporting im gesamten Green-Bond-Markt gewählt.

Von Anfang an war klar, dass sich das Green-Bond-Framework der Berlin Hyp würde entwickeln müssen, um als qualitative Benchmark im Markt Bestand haben zu können. Die aktuelle Version aus April 2020 ist bereits die vierte und beinhaltet im Wesentlichen das, was bereits die vorhergehenden Neufassungen ausgemacht hat: eine Verschärfung der Anforderungskriterien an die Energieeffizienz von Green-Buildings. Die im Berichtsjahr vorgenommene weitere Absenkung der maximal zulässigen Endenergiebedarfe für Heizwärme und Strom um jeweils 20 kWh in der Assetklasse Büro sollten dabei bereits die Weichen in Richtung der sich zunehmend klarer abzeichnenden Anforderungen der Gebäudekriterien der für den weiteren Verlauf des Jahres 2021 erwarteten EU-Taxonomie stellen. Mit einer



weiteren Anpassung der Eignungskriterien im laufenden Jahr ist zu rechnen. Ist es doch erklärtes Ziel der Berlin Hyp, den durch die EU-Taxonomie vorgegebenen Standard für die Entwicklung, Sanierung und den Erwerb von Gebäuden bestmöglich Tribut zu zollen. Dies wird erfolgen, sobald seitens der EU-Kommission die finale Fassung des zugehörigen delegierten Rechtsakts veröffentlicht wird. Experten gehen hierfür von April 2021 aus.

Auch in der gemäß den ICMA Green-Bond-Principles erforderlichen jährlichen Berichterstattung entwickelt sich die Berlin Hyp kontinuierlich weiter. In den Berichtszeitraum des Jahresabschlusses 2020 fallen erstmalig gleich zwei Green-Bond-Jahresreportings. Hintergrund hierfür ist, dass die Bank den bisherigen Berichtszeitraum von März bis zum Februar des Folgejahres für ihre Green-Bonds aufgegeben und anstelle dessen an ihr Geschäftsjahr angepasst hat. Das Green-Bond-Jahresreporting 2020 umfasst somit eine verkürzte Periode von zehn Monaten. Seine Ergebnisse finden nunmehr erstmalig zeitgleichen Eingang in den Geschäftsbericht der Berlin Hyp. Damit will die Bank noch mehr Transparenz schaffen und gleichzeitig die strategische Bedeutung ihres Green-Finance-Geschäfts herausstellen.

... und des Marktauftritts

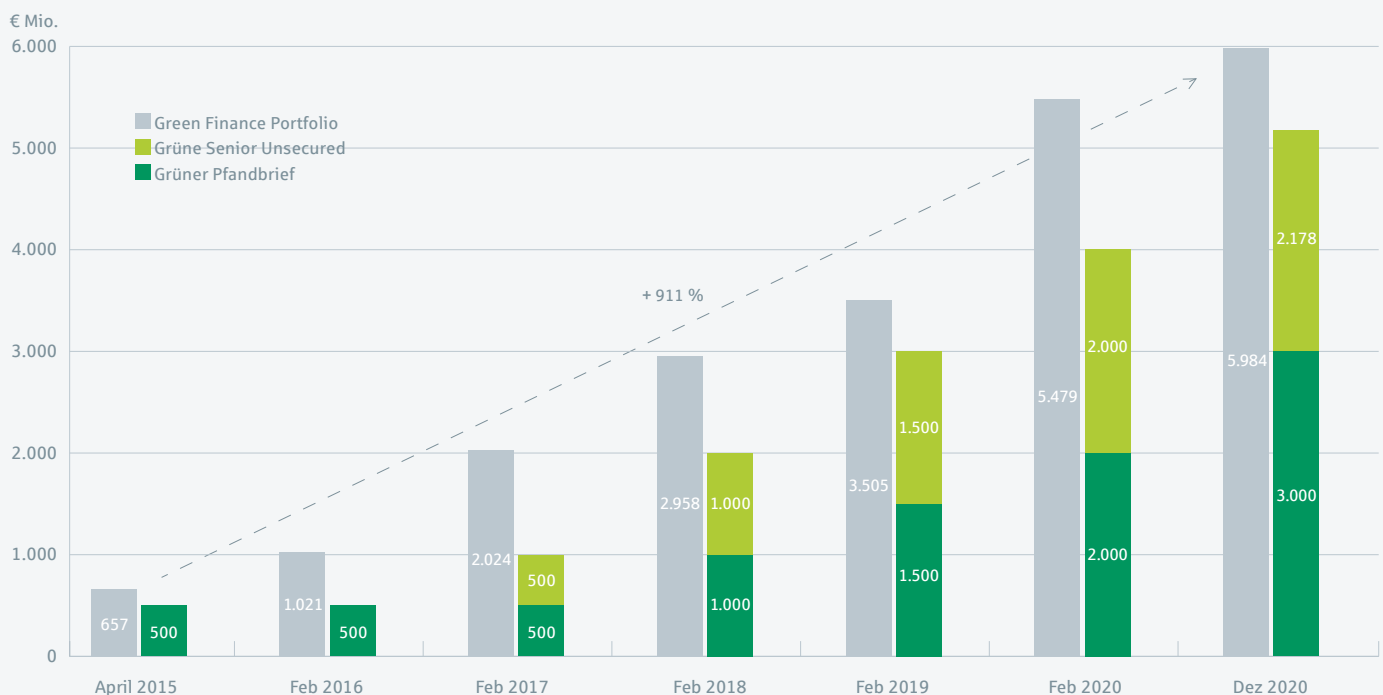
2020 war nicht nur ein Jahr der Weiterentwicklung von Eignungskriterien und Berichterstattung. Es war auch das Jahr, in dem die Berlin Hyp mehr Green-Bonds emittiert hat als je zuvor und hierfür neue Vertriebskanäle und Märkte für sich entdeckte.

Für die Emission von Green-Bonds setzt sich die Bank seit jeher enge Limitierungen. Unabhängig davon, ob es sich bei einem neuen Green-Bond um einen Grünen Pfandbrief, eine neue grüne Senior- Preferred oder Senior-Non-Preferred-Anleihe handelt, ist eine Emission immer nur zu Refinanzierungszwecken möglich. Das heißt, zunächst müssen energieeffiziente Green-Buildings finanziert werden, erst dann kann ein Green-Bond begeben werden. Nachdem das Green-Finance-Portfolio der Bank 2019 und zu Beginn des Jahres 2020 kräftig angewachsen war, konnte die Berlin Hyp im Berichtsjahr Green-Bonds mit einem Gesamtvolumen von mehr als 1 Mrd. Euro begeben. Darunter befanden sich zum ersten Mal gleich drei Anleihen im Benchmarkformat. Neben zwei Grünen Pfandbriefen mit acht- und zehnjähriger Laufzeit über je 500 Mio. Euro begab die Bank erstmalig einen in Fremdwährung denominierten Green-Bond. Die achtjährige grüne Senior-Preferred-Anleihe über 125 Mio. Schweizer Franken stellte gleichzeitig ihr Debüt am schweizerischen Markt dar und ermöglichte ihr den

Zugang zu einer in weiten Teilen vollkommen neuen Investorenbasis. Der Auftritt war dabei so erfolgreich, dass außerhalb des Berichtszeitraums, im Februar 2021, bereits die nächste syndizierte grüne Senioranleihe – dieses Mal mit zehnjähriger Laufzeit über ebenfalls 125 Mio. Schweizer Franken – folgte.

Darüber hinaus hat die Berlin Hyp 2020 erstmalig Green-Bonds im Private Placement-Format begeben, sowohl in Form von Schuldscheindarlehen als auch von Inhaberschuldverschreibungen. Hiermit konnte dem Interesse von Investoren Genüge getan werden, denen eine regelmäßige Berichterstattung über die Verwendung des Emissionserlöses wichtig ist, die aber gleichzeitig auf ihre Bedürfnisse maßgeschneiderte Anleiheausgestaltungen benötigen, z. B. in Bezug auf die Laufzeit oder die Höhe des Kupons. Zum Jahresende 2020 kam die Bank auf ein ausstehendes Volumen an Green-Bonds von 5,2 Mrd. Euro und ist stolz auf elf im Umlauf befindliche Green-Bonds im Benchmarkformat. Bedeutet die erste Zahl, dass die Berlin Hyp nach der KfW und dem Bund der drittgrößte Emittent von Green-Bonds in Deutschland ist, so zeigt die zweite, dass sie auch Ende 2020 der aktivste Bankenemittent solcher Schuldverschreibungen in Europa bleibt.

Portfoliowachstum



CO₂-Footprint Methodologie

Die im August 2020 vorgestellte neue Nachhaltigkeitsagenda der Berlin Hyp beinhaltet das Commitment zum Pariser Klimaabkommen und den Klimapfad der deutschen Bundesregierung als übergeordnetes Kernelement. Was sich für den einen oder anderen möglicherweise nach einer etwas weichen Zielsetzung anhört, ist in der Realität das komplette Gegenteil. Das Pariser Klimaabkommen zielt auf eine Reduzierung der globalen Erderwärmung bis 2050 auf weniger als 2 Grad Celsius. Die Klimapfade der Bundesregierung beschreiben den nach Wirtschaftssektoren aufgeteilten Ansatz Deutschlands, diese Zielvorgabe zu erreichen. Ihre verpflichtende Verankerung erfolgte Ende 2019 über das Klimaschutzgesetz. Für den Gebäudesektor ist dabei eine weitgehende CO₂-Neutralität bis 2050 vorgesehen mit bereits jetzt definierten Zwischenzielen. So muss beispielsweise der CO₂-Verbrauch des deutschen Immobilienbestandes zwischen 2020 und 2030 um 40 Prozent gesenkt werden. Das Bekenntnis der Berlin Hyp zu den Klimapfaden bezieht sich dabei nicht nur auf ihren eigenen Geschäftsbetrieb, sondern auch auf die von

ihr finanzierten Immobilien. Um aber z. B. messen zu können, inwiefern der CO₂-Verbrauch des Immobilienportfolios tatsächlich in der angestrebten Größenordnung reduziert werden konnte, bedarf es Kenntnis über Energieeffizienz der finanzierten Gebäude sowie – auf deren Basis – einer robusten Methodologie zur Bestimmung ihres CO₂-Ausstoßes. Eine solche Methodologie hat die Berlin Hyp bereits vor Jahren für ihr Green-Bond-Impact-Reporting erstellt und in der Folgezeit immer weiterentwickelt. Auch 2020 wurden erneut Verbesserungen vorgenommen, etwa in Bezug auf die hierbei verwendeten Konvertierungsfaktoren, die dabei helfen, Kilowattstunden in CO₂ zu übersetzen. Darüber hinaus liegen für das Green-Finance-Portfolio der Bank auch die Energiebedarfe der hierin enthaltenen Green-Buildings vor. Für den Rest des Immobilienportfolios gilt dies bislang nur für einen kleineren Teil, so dass die Berlin Hyp insgesamt auf eine Abdeckung mit Echtdateien von 26 Prozent, bezogen auf die finanzierte Fläche, oder von 35 Prozent, bezogen auf das gesamte Finanzierungsvolumen, kommt.



Berlin Hyp Sustainability-Linked Bond

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsagenda will die Bank die entsprechenden Datenlücken bis Ende 2023 schließen. Bereits heute ist sie aber in der Lage, den Energiebedarf von Gebäuden, für die kein Energieausweis bei ihr vorliegt, zu schätzen. Dabei spielen insbesondere das Baualter und die Nutzungsart eine wichtige Rolle. Die Schätzwerte wurden in einem gemeinsamen Projekt mit dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer entwickelt und ermöglichen es, dass bereits für 2020 der durchschnittliche CO₂-Ausstoß des Portfolios berechnet werden konnte. Er beträgt 38,62 kg CO₂/m²/a. Es ist wichtig, diesen Wert zu kennen, denn er ist es, der bis Ende 2030 um 40 Prozent abgesenkt werden soll. Aber auch für die künftige Weiterentwicklung des ESG-Refinanzierungsinstrumentariums der Berlin Hyp bildet die Präzisierung der CO₂-Berechnung sowie deren Anwendung auf das gesamte Darlehensportfolio eine wichtige

Um eine leichtere Lesbarkeit zu ermöglichen, wird – wie überwiegend üblich – die männliche Form verwendet, wobei selbstverständlich alle Geschlechter einbezogen sind.