

Jahresbericht 2021

Kapitalmarkt: Innovativ und mutig in die Zukunft gehen

Auch im Jahr 2021 hat die Berlin Hyp ihren Weg als feste Größe am ESG-Kapitalmarkt konsequent weiterverfolgt und einerseits ihre Rolle als aktivster Emittent von Green Bonds innerhalb der europäischen Geschäftsbanken sowie andererseits ihren Ruf als ESG-Pionier gefestigt. So hat die Bank 2021 drei weitere Green Bonds im Benchmark-Format begeben und zählt zum Geschäftsjahresende 14 ausstehende Green Bonds in den Assetklassen Covered Bonds, Senior Preferred und Senior Non-Preferred. Mit der Emission ihres ersten Sustainability-Linked Bonds (SLB) betritt sie zudem ein weiteres Mal neuen Boden. Nie zuvor hat eine Bank eine solche an den eigenen ESG-Unternehmenszielen ausgerichtete Anleihe begeben.

Was macht einen Sustainability-Linked Bond aus?

SLB gibt es erst seit 2019. Damals hatte der italienische Versorger Enel erstmalig eine nachhaltige Anleihe emittiert, die mit dem bisherigen Use-of-Proceeds-Ansatz brach und anstelle dessen der allgemeinen Unternehmensfinanzierung dient. Der nachhaltige Charakter des Bonds fußt darauf, dass der Emittent die Höhe des Anleihekupons davon abhängig macht, ob es ihm gelingt, ein eigenes strategisches Unternehmensziel in einem definierten Zeitraum zu erreichen. Scheitert der Emittent, erhöht sich der Anleihekupon um eine im Vorfeld festgelegte Anzahl von Basispunkten. Enels Auftritt am Kapitalmarkt war so überzeugend, dass die International Capital Markets Association bereits im Juni 2020 Sustainability-Linked Bond Principles veröffentlichte, um Investoren und potentiellen Emittenten Leitplanken für die neue Produktkategorie anzubieten.

Die Sustainability-Linked Bond Principles beziehen sich auf fünf unterschiedliche Aspekte, die im Rahmen der Strukturierung einer Anleihe beachtet werden sollen. Erstens ist der Emittent aufgefordert, einen oder mehrere Key Performance Indikatoren (KPI) zu bestimmen. Diese KPI sollen in der Strategie des Emittenten verankert sein und sich durch ihre nachhaltige Relevanz sowohl für ihn selbst als auch seinen gesamten Wirtschaftssektor auszeichnen. Sodann ist zweitens mindestens je ein strategisches ESG-Ziel, im englischen Originaltext als „Strategic Performance Target“ (SPT) bezeichnet, für die gewählten KPI zu kalibrieren. Auch die SPT müssen aus der Unternehmensstrategie ableitbar sein, zudem ein hohes Ambitionsniveau markieren und klar terminiert sein. Werden die SPT nicht erreicht, so erfolgt drittens eine im Vorfeld festgelegte Anpassung bestimmter Anleihecharakteristika. Hierfür kommt beispielsweise eine Erhöhung des Kupons infrage. Viertens sollen Emittenten jährlich



über die Entwicklung der SPT informieren. Wie ein Emittent mit diesen ersten vier Punkten umgeht, hält er in einem SLB Framework fest, das er öffentlich zur Verfügung stellt und zudem von einem externen unabhängigen Dritten verifizieren lässt, was dann auch den fünften Grundsatz der Sustainability-Linked Bond Principles darstellt. Es wird nahegelegt, die jährliche Berichterstattung sowie die Erreichung der SPT jeweils einer Re-Verifizierung zu unterziehen. Die externe Beurteilung wird ähnlich wie bei Green Bonds häufig von Nachhaltigkeits-Ratingagenturen vorgenommen.

Erster von einer Bank emittierter Sustainability-Linked Bond

Nach Veröffentlichung der Sustainability-Linked Bond Principles nahm das Neuemissionsgeschehen schnell an Fahrt auf. Immer mehr Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen debütierten mit KPI und SPT, die auf ihren speziellen Wirtschaftssektor zugeschnitten waren und ihre wesentlichen ESG-Herausforderungen adressierten. Es dauerte jedoch bis zum 9. April 2021, als die Berlin Hyp mit der Veröffentlichung ihres Sustainability-Linked Bond Frameworks eine Antwort auf die Frage lieferte, wie eine Bank angesichts ihrer geringen CO₂-Emissionen einen SLB sinnvoll ausgestalten kann.



Berlin Hyp Sustainability-Linked Bond



Das Rahmenwerk für den ersten von einer Bank emittierten SLB baut auf der im August 2020 vorgestellten Nachhaltigkeitsagenda der Berlin Hyp auf, die im Jahr 2021 zu einem umfangreichen ESG-Zielbild weiterentwickelt wurde. Deren übergeordnetes Element ist das Bekenntnis der Bank zu dem zentralen Ziel des Pariser Klimaabkommens, wonach die globale Erderwärmung bis 2050 auf unter 2° Celsius begrenzt werden soll. Ebenso bekennt sie sich zu dem im deutschen Klimaschutzgesetz definierten Klimapfad der Bundesrepublik für den Gebäudesektor, der bis zur Novellierung des Gesetzes eine Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich um

40 Prozent für den Zeitraum 2020 bis 2030 vorsah. Die Berlin Hyp bezieht ihr Commitment nicht nur auf den eigenen operativen Geschäftsbetrieb, sondern auf ihr komplettes Kreditbuch. Diese geschäftsstrategische Zielsetzung lieferte dem Immobilienfinanzierer für seinen SLB sowohl den KPI, nämlich die Reduktionsrate der CO₂-Intensität ihres Darlehensportfolios gegenüber der Baseline 2020, als auch das SPT, das eine Reduzierung der CO₂-Intensität des Darlehensportfolios zwischen 2020 und 2030 um 40 Prozent vorsieht.

Um sowohl die Baseline als auch die jährliche Reduktionsrate bestimmen zu können, bedarf es der Kenntnis über die Energiewerte der finanzierten Immobilien. Für das Green Finance Portfolio der Berlin Hyp sind diese Werte in den Systemen der Bank dokumentiert. Sie bilden die Basis für ihr jährliches Green Bond Reporting. Insgesamt lagen Ende 2020 für 35 Prozent des finanzierten Nominalvolumens entsprechende Daten vor. Für die verbleibenden 65 Prozent wurden gemeinsam mit Spezialisten des Beratungsunternehmens Drees & Sommer Näherungswerte bestimmt, die sich maßgeblich an der Nutzungsart der Gebäude, ihrem Baujahr und der letzten Renovierung orientieren. Unter Anwendung der im Sustainability-Linked Bond Framework festgelegten Methodologie zur Bewertung des CO₂-Fußabdrucks ergab sich für das Finanzierungsportfolio der Berlin Hyp für das Basisjahr 2020 eine CO₂-Intensität von 38,62 kg CO₂/m²/a.

Erfolg am Kapitalmarkt

Das vorgelegte Konzept erzeugte am Kapitalmarkt ein breites und sehr positives Echo. Als die Berlin Hyp für ihren ersten Sustainability-Linked Bond am 13. April 2021 die Bücher öffnete, griffen die Investoren so beherzt zu, dass die zehnjährige Senior Preferred Anleihe schließlich bei einem Re-offer Spread von Mid-Swap + 30 Basispunkten emittiert werden konnte – eines der günstigsten Refinanzierungslevel, das jemals mit einer in Euro denominierten Anleihe in dieser Laufzeit erzielt werden konnte.

Ein Blick zurück...

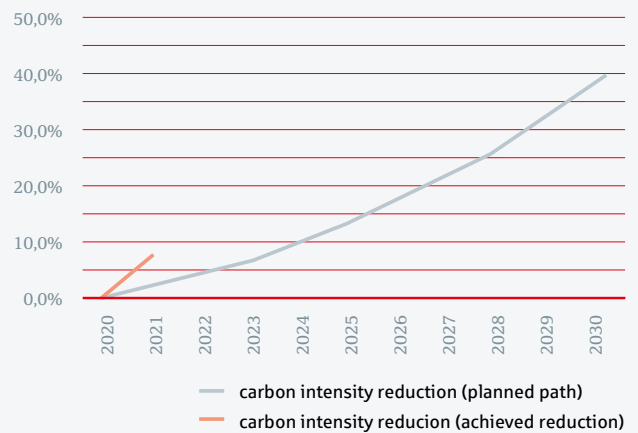
Bei Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts ist fast ein Jahr seit der Emission des ersten SLB einer Geschäftsbank vergangen. Und so wird gleichzeitig mit dem Jahresabschluss auch der erste Sustainability-Linked Bond Report der Berlin Hyp veröffentlicht. Das Ergebnis lässt sich durchaus sehen. Zunächst einmal schaffte es die Bank, den Anteil der Immobilienfinanzierungen in ihrem Portfolio, für die ein Energieausweis vorliegt, signifikant zu steigern. War dies am 31. Dezember 2020 noch bei 35 Prozent des Finanzierungsvolumens der Fall, so kletterte die Transparenzquote bis zum 31. Dezember 2021 auf nunmehr 45 Prozent.

Da die Berlin Hyp ihr ehrgeiziges 40-Prozent-Ziel nicht dadurch erreichen will, dass sie Näherungswerte durch die Energiebedarfs- oder –verbrauchswerte aus den Energieausweisen ersetzt, musste zunächst der Wert für das Basisjahr 2020 rückwirkend um „Einsparungen“ angepasst werden, die sich lediglich aus der höheren Transparenzquote ableiteten. Dies traf immerhin auf CO₂-Emissionen von über 48.000 Tonnen zu. Die Adjustierung führte dazu, dass die CO₂-Intensität im Basisjahr von ehemals 38,62 kg CO₂/m²/a auf 37,11 kg CO₂/m²/a korrigiert wurde. Die im Berichtsjahr 2021 erzielte Reduzierung der CO₂-Intensität auf 34,29 kg CO₂/m²/a bedeutet aber immer noch eine Verbesserung um 7,6 Prozent und liegt damit deutlich über dem selbst vorgegebenen Zielpfad der Berlin Hyp.

Die Pionierleistung der Bank wurde ferner mit mehreren Auszeichnungen gewürdigt. Bei den alljährlichen GlobalCapital Bond Awards wurde die Berlin Hyp 2021 als „Most Impressive Financial Institution Green/SRI Bond Issuer“ weltweit geehrt, bei den GlobalCapital Covered Bond Awards als „Best ESG Issuer“ sowie vom BANKMAGAZIN im Rahmen seiner jährlichen Sustainable Awards in Finance in den Kategorien Environmental und Social.

Ermöglicht wurde diese Reduzierung einerseits durch eine qualitative Verbesserung des Darlehensportfolios der Bank hinsichtlich der Energieeffizienz der von ihr finanzierten Immobilien. Zum anderen schritt die Dekarbonisierung der Energiemixe in fast allen Ländern voran, in denen die Berlin Hyp Gebäude finanziert.

Strategisches ESG-Ziel – Reduktion der CO₂-Intensität um 40%



... und ein Blick nach vorn

Mit ihrem Sustainability-Linked Bond Framework und der ersten hierunter emittierten Anleihe hat die Berlin Hyp 2021 einen großen Schritt zur Erweiterung ihres Auftritts am ESG-Kapitalmarkt unternommen. Trotzdem wird es auch in Zukunft darum gehen, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. Eine dieser Weiterentwicklungen hat die Bank außerhalb des Berichtszeitraums, im Januar 2022, veröffentlicht, als sie ihr überarbeitetes Green Bond Framework vorstellte. In diesem neuen Rahmenwerk treten neben die bisherigen Energieeffizienz-Kriterien an förderfähige grüne Assets solche, die die Anforderungen der EU-Taxonomie an Gebäude und Bauaktivitäten inklusive Do no significant harm-Kriterien und sozialem Mindestschutz umsetzen. Die Bank gilt damit als eine der ersten Geschäftsbanken in Europa, die über ein Taxonomie-konformes Green Bond Framework verfügt. Indes kann auch nach dieser Weiterentwicklung noch lange nicht von einer Vervollständigung im Hinblick auf die

ESG-Refinanzierung der Bank gesprochen werden. Ein wichtiges Thema der Zukunft wird es sein, sich mit sozialen Aspekten in der Immobilienfinanzierung auch produktseitig auseinanderzusetzen und dabei insbesondere Möglichkeiten zur Förderung bezahlbaren Wohnens auszuloten.



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