

Jahresbericht 2020

# Nachhaltig gestalten wir unsere Zukunft: Aus Überzeugung wird Tradition

Die Klimaziele lassen sich nur erreichen, wenn die bestehenden Gebäude in Deutschland energieeffizienter werden. Der Finanzsektor hat hierbei eine Schlüsselrolle, wenn es darum geht, die dafür erforderlichen Mittel aufzubringen. Die Berlin Hyp richtet sich entsprechend aus. Mit einer ambitionierten Nachhaltigkeitsagenda stellt die Bank ihre Weichen immer stärker auf „grün“.

Als „unseren Mann auf dem Mond-Moment“ bezeichnete EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen im Dezember 2019 die Vorstellung des „Green Deal“. Er soll den Rahmen für das Ziel der EU setzen, den Ausstoß klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 1990 um 55 Prozent zu reduzieren und den Kontinent bis 2050 vollständig klimaneutral zu stellen. Die Analogie zur Mondlandung ist durchaus passend: Das grüne Ziel erscheint aus heutiger Sicht ähnlich ambitioniert wie die Vision, die US-Präsident Kennedy in einer

Rede im Jahr 1961 ausgab. Die damit verbundenen Fragen dürften heute ähnlich sein wie damals: „Ist das überhaupt zu schaffen?“ „Und selbst wenn es möglich wäre – wie können wir es finanzieren?“

Tatsächlich sind die erforderlichen Investitionen für den Klimaschutz gigantisch. Allein das von der EU-Kommission vorgestellte Investitionsprogramm im Rahmen des „Green Deal“ hat ein Volumen von einer Billion Euro bis zum Jahr 2030. Und das ist nur ein Ausschnitt dessen, was an Maßnahmen nötig ist.

## Auf den Immobiliensektor kommen große Aufgaben zu

Besonders große Aufgaben beim Klimaschutz kommen dabei auf den Immobiliensektor zu. Bis zum Jahr 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Immobilienbestands in Deutschland im Vergleich zum Jahr 2020 um 40 Prozent sinken. So sieht es der Klimaschutzpfad der Bundesregierung vor. Solch ambitionierte Ziele sind auf der einen Seite konsequent, ist doch schätzungsweise ein Drittel der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen unmittelbar oder mittelbar Gebäuden und deren Betrieb zuzurechnen. Der Hebel ist hier also besonders groß, vor allem im Bestand. Auf der anderen Seite dauert es gerade hier sehr lange, bis die getroffenen Maßnahmen breit wirken. Schließlich wird ein Gebäude in der Regel über Jahrzehnte genutzt und auch Heizungen oder andere technische Anlagen lassen sich nicht von jetzt auf gleich flächendeckend auf emissionsarme oder gar emissionsfreie Energie umstellen.



Die Transformation des Gebäudebestands ist eine Herkulesaufgabe, bei deren Bewältigung der Finanzsektor eine Schlüsselrolle innehat, denn er stellt das notwendige Kapital bereit. Darüber hinaus liegt in der Finanzierung ein guter Ansatzpunkt, um mehr

Anreize für Klimaschutz zu schaffen wie etwa über die Konditionen. Zudem ist es nicht zuletzt eine Kernkompetenz von Banken, Risiken zu analysieren und zu bewerten, damit diese in Investitionsentscheidungen einfließen können.

## Nachhaltige Ausrichtung aus Tradition

„Bei der Berlin Hyp haben Nachhaltigkeit und Ausrichtung auf Klimaschutz mittlerweile Tradition“, sagt Sascha Klaus. Im Blick hat der Vorstandsvorsitzende der Bank dabei unter anderem die Leistungen als Vorreiter bei grünen Finanzierungen. So hat die Berlin Hyp den „grünen Pfandbrief“ erfunden und mit der ersten Emission im Jahr 2015 den Grundstein für ein neues Segment am Refinanzierungsmarkt für Immobilien etabliert.

Mit einem Volumen von rund 6 Milliarden Euro (Stand: 31. Dezember 2020) im Green-Finance-Portfolio ist die Bank heute der aktivste Emittent von Green- Covered-Bonds unter den europäischen Geschäftsbanken (siehe Grafik).

Aufbauend auf dieser starken Position hat die Berlin Hyp im Jahr 2020 eine weitreichende Nachhaltigkeitsagenda verabschiedet und ein Maßnahmenpaket geschnürt (siehe Infografik). Ein wachsender Anteil klimaschonender Gebäude im gesamten Kreditbe-

## Vollständige Portfoliotransparenz als Ziel

Klar definierte Kriterien sind in diesem Zusammenhang besonders wichtig. Nur so lässt sich unterscheiden, welche Investitionen tatsächlich „grün“ sind. Die Europäische Union hat deshalb ein einheitliches Klassifikationssystem für nachhaltige Immobilien auf den Weg gebracht. Es soll sicherstellen, dass die Qualität von Gebäuden im Hinblick auf ihre Auswirkung auf das Klima ganzheitlich betrachtet wird.

Doch die besten Kriterien nützen nichts, wenn die Daten fehlen. Hier liegt gerade im Immobiliensektor noch eine große Aufgabe. Die Datenbasis ist allen Fortschritten aus der jüngeren Vergangenheit zum Trotz immer noch dünn. So können auch Banken den Energieverbrauch und die Energieeffizienz der von ihnen finanzierten Gebäude in den meisten Fällen nur simulieren. Auch bei der Berlin Hyp liegen diese Informationen aktuell nur für etwa 36,4 Prozent in Bezug auf das Darlehens-Portfolio vor (Stand 31.01.2021).

# Berlin Hyp

stand der Bank sowie neue Produkte wie ein Transformationskredit sind davon wesentliche Elemente. Der Transformationskredit finanziert Investitionen in den Bestand bei gewerblichen Immobilien, zum Beispiel energetische Sanierungsmaßnahmen. Die Konditionen des Kredits sind unter anderem an das Ambitionsniveau der energetischen Verbesserung und weitere ESG-Kriterien (Key Performance Indikatoren oder kurz: KPIs) gekoppelt, welche die Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance der Immobilie zum Ziel haben.



Bis Ende des Jahres 2023 will die Bank hier vollständige Transparenz erreichen. Sascha Klaus ist sich bewusst: „Das wird anspruchsvoll und funktioniert nur Schritt für Schritt und vor allem nur in enger Zusammenarbeit mit unseren Kunden.“ Schließlich müssen dafür von den einzelnen Immobilien erheblich mehr Informationen erfasst und aufbereitet werden. Für die Über-

gangszeit bis zur vollständigen Datentransparenz hat die Berlin Hyp mit Hilfe von Simulationen ein Verfahren etabliert, mit dessen Hilfe sich schon heute der CO<sub>2</sub>-Emissionswert des gesamten Portfolios zuverlässig ermitteln lässt. Damit ist sie abermals Vorreiter unter den europäischen Geschäftsbanken.

„Nachhaltigkeit ist schon jetzt kein Nischenthema mehr und wird in naher Zukunft in der gesamten Breite des Immobilienmarktes fest verankert sein“, ist Sascha Klaus überzeugt. Und das liegt nicht nur daran, dass die politischen Vorgaben zunehmen. Auch Anleger – private wie große institutionelle Adressen gleichermaßen – richten ihre Politik mehr und mehr auf Nachhaltigkeit aus. Klaus: „Wir handeln hier also aus Überzeugung und in unserem eigenen Interesse.“



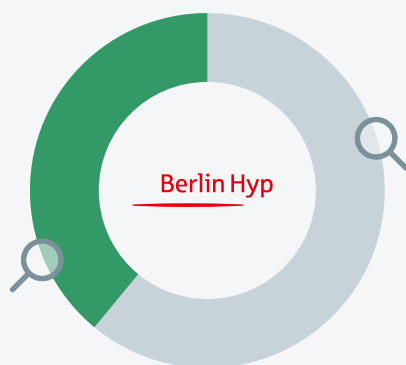
## Weitreichende Nachhaltigkeitsagenda

Wir bekennen uns zum Pariser Klimaabkommen und zum Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland. Unser großes Ziel: → **kontinuierliche CO<sub>2</sub>-Reduktion bis zur Klimaneutralität 2050**

Dafür ...

**1/3**

... streben wir nach **1/3 Green Buildings** in unserem Finanzierungsportfolio bis 2025.



... schaffen wir **Portfolio-Transparenz**, erfassen systematisch Energiewerte, berechnen die CO<sub>2</sub>-Emissionen und ermitteln Klimarisiken der Bestandsimmobilien.



... führen wir **neue Nachhaltigkeitsprodukte** ein – im ersten Schritt den **Transformationskredit**.



## Die Vier Säulen der Nachhaltigkeitsagenda der Berlin Hyp

### 1. Bekenntnis zum Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland

Die Berlin Hyp sieht das im Klimaabkommen von Paris definierte Ziel, die Erwärmung auf weniger als zwei Grad im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter zu begrenzen, als Verpflichtung für das eigene Handeln. Auch dem Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland fühlt sich die Bank verpflichtet. Er sieht unter anderem vor, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudesektor zwischen den Jahren 2020 und 2030 um 40 Prozent zu reduzieren.

### 2. Portfolio-Ziel: 1/3 Green Buildings bis 2025

Bis zum Jahr 2025 soll der Anteil der besonders energieeffizienten Gebäude („Green Buildings“) im Finanzierungsportfolio der Berlin Hyp auf ein Drittel steigen. Damit wächst die Bedeutung des „grünen“ Neugeschäfts weiter.

### 3. Portfolio-Transparenz bis 2025

Die Berlin Hyp will bis zum Ende des übernächsten Jahres (2023) für das gesamte Portfolio die Energiewerte ermitteln und dessen CO<sub>2</sub>-Emissionen berechnen. Bis 2025 sollen auf dieser Basis die wesentlichen Klimarisiken ermittelt beziehungsweise über entsprechende Szenarioanalysen zuverlässig eingeschätzt werden. Die dafür erforderliche Datengrundlage wird dementsprechend innerhalb der nächsten Jahre ausgebaut.

### 4. Weiterentwicklung des Produktspektrums

Mit dem Transformationskredit führt die Berlin Hyp einen Kredit ein, der zusätzliche Anreize für den klimafreundlichen Umbau beziehungsweise die entsprechende energetische Sanierung von Gebäuden schafft. Das geschieht über vergünstigte Konditionen.

### Green Finance Portfolio der Berlin Hyp AG

Gesamt zum 31. Dezember 2020

	Gesamt	Anzahl der Objekte
Gesamt zum 29. Februar 2020	5.479	180
Valuiertes Neugeschäft für Green Buildings	722	46
Differenz aus nachträglich identifizierten Green Buildings und Tilgungen	-217	12
Gesamt zum 31. Dezember 2020	5.984	238



Quelle: Jahresreporting Green Bonds 2020, Berlin Hyp AG

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