

# Nachhaltigkeitsrichtlinie

## **Vorwort**

Das Dokument soll einen Überblick über alle relevanten Nachhaltigkeitsrichtlinien innerhalb der Geschäftstätigkeiten der Berlin Hyp geben. Die neue Nachhaltigkeitsrichtlinie konsolidiert und löst die Richtlinien „Nachhaltigkeit im Depot A“ und „Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung“ ab. Der Umgang ist bankintern geregelt und berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben, unter anderem hinsichtlich Compliance. Die Inhalte sind mit der LBBW harmonisiert und die Überprüfung findet jährlich statt.

# Inhalte

## Nachhaltigkeitsrichtlinie

### 1 Nachhaltigkeitsverständnis

- 1.1 ESG-Governance
- 1.2 Code of Conduct
  - 1.2.1 OECD-Leitsätze
  - 1.2.2 Insidergeschäfte
  - 1.2.3 Steuerhinterziehung, auch CumEx- und CumCum-Geschäfte
  - 1.2.4 Geldwäsche
  - 1.2.5 UN Global Compact
- 1.3 Datensicherheit
- 1.4 Berichterstattung und die Identifikation wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen

### 2 Standards und Leitprinzipien innerhalb der Geschäftsaktivitäten

- 2.1 Gewerbliche Immobilienfinanzierung
  - 2.1.1 Ziele innerhalb der gewerblichen Immobilienfinanzierung
  - 2.1.2 Prinzipien des „Zentraler Immobilienausschuss e.V. (ZIA)“

- 2.1.3 Prüfprozess innerhalb der Immobilienfinanzierung
  - 2.1.3.1 ESG-Risikobewertung
  - 2.1.3.2 Minimum Social Safeguards
- 2.2 Eigenanlagen (Depot A)
- 2.3 Beteiligungen
- 2.4 Nachhaltige Beschaffung im Einkauf

### 3 Branchenspezifische Ausschlüsse

- 3.1 Schutz der Biodiversität
  - 3.1.1 Biologische Vielfalt
  - 3.1.2 Forstwirtschaft
  - 3.1.3 Landwirtschaft und Tierwohl
- 3.2 Energie
  - 3.2.1 Kohlekraftwerke
  - 3.2.2 Kernkraft
  - 3.2.3 Erdöl und Erdgas
- 3.3 Bergbau
- 3.4 Rüstungsgüter
- 3.5 Pornografie
- 3.6 Suchtmittel
- 3.7 Embryonenforschung

### Impressum

## 1 Nachhaltigkeitsverständnis

Wir verstehen Nachhaltigkeit im umfassenden Sinn. Sie umfasst neben einem Denken und Handeln, das auf die Schonung und Erhaltung unserer natürlichen Lebensgrundlagen ausgerichtet ist, auch gesellschaftliche oder soziale Verantwortung und eine gute Unternehmensführung (Governance). International hat sich für dieses Verständnis von Nachhaltigkeit das Akronym „ESG“ etabliert. Es steht für Environmental, Social und Governance und beschreibt damit die breite Perspektive, die auch für uns maßgeblich ist. Wenn wir von „Nachhaltigkeit“ sprechen, meinen wir damit also immer ESG und umgekehrt.

Finanzinstitute haben eine Schlüsselfunktion in der Transformation der Wirtschaft – indem sie die notwendigen Investitionen von Unternehmen und Institutionen finanzieren und ESG bezogene Chancen und Risiken in die Bewertung von Investitionen und Finanzierungen integrieren. Die Berlin Hyp hat für die weitere Entwicklung der Bank und ihres Portfolios ihre Nachhaltigkeitsagenda ausgeweitet und in 2021 ihr darauf aufbauendes anspruchsvolles ESG-Zielbild der Öffentlichkeit vorgestellt. Die einzelnen Elemente des Zielbilds gliedern sich in die vier Dimensionen nachhaltiger Geschäftsbetrieb, nachhaltiges Geschäftsportfolio, ESG-Risikomanagement sowie Transparenz und ESG-Fähigkeiten.

Wesentliche Richtschnur sind für uns die Ziele der Vereinten Nationen für eine Nachhaltige Entwicklung (UN Sustainable Development Goals, SDG). Seit 2022 gehören wir zu den Unterzeichnern der Principles for Responsible Banking. Wir bekennen uns zum Pariser Klimaabkommen und in der Konsequenz zum Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland. Um diesen Verantwortungen gerecht zu werden und das Ziel der EU- Klimaneutralität spätestens im Jahr 2050 - zu erreichen, lenken wir Kapital in nachhaltige Investitionen, fördern Transparenz in unserem Finanzierungsportfolio und berücksichtigen immer stärker ESG-Risiken in unseren Geschäftstätigkeiten. Damit wollen wir unsere direkten und indirekten negativen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft minimieren, womöglich vermeiden und unsere direkten und indirekten positiven Auswirkungen maximieren.

### 1.1 ESG-Governance

Die Verantwortung für Nachhaltigkeitsaspekte ist in allen Bereichen der Berlin Hyp klar definiert und zugeordnet. Nachhaltigkeit ist in der Berlin Hyp bereits seit Jahren bereichsübergreifend verankert. Dies wird durch das Zusammenspiel von Vorstand, ESG-Zentralfunktionen und Managementkomitee, dem ESG-Board sowie der Sustainable Finance Commission (SFC) gewährleistet.

Die Überwachung der Zielerreichung erfolgt durch die ESG-Zentralfunktionen, welche im Bereich Unternehmensstrategie und im Bereich Risikocontrolling angesiedelt sind, sowie zusätzlich im ESG-Board der Berlin Hyp, dem der CEO der Bank vorsteht. Das ESG-Board fungiert als zentrale Informations- und Austauschplattform für ESG-Themen in der Gesamtheit. In enger Zusammenarbeit und unter Verantwortung der Bereiche Unternehmensstrategie und Risikocontrolling begleiten, koordinieren und monitoren korrespondierende Zentralfunktionen die Prüfung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen. Dies geschieht in enger Abstimmung mit den jeweiligen Bereichen und Fachabteilungen.

Die Berlin Hyp besitzt zudem eine SFC, welche darauf abzielt, Nachhaltigkeitsaspekte gezielt in die Finanzierungsaktivitäten und -entscheidungen der Berlin Hyp zu integrieren. Sie ist ein wesentliches Element für die Weiterentwicklung und Überwachung von Strategien und Richtlinien, die sicherstellen, dass die Bank ihre Ambitionen im Nachhaltigkeitskontext, unter Berücksichtigung finanzieller Ziele, erreicht. Die SFC setzt sich aus Fachbereichen zusammen, die an der Wertschöpfungskette der Finanzierung/Refinanzierung beteiligt sind: Kredit, Portfoliomanagement, Treasury, Vertrieb und Wertermittlung. Zum anderen sind auch das Risikocontrolling und die Unternehmensstrategie in ihrer Rolle als Zentralfunktionen Mitglied und leiten das SFC. Unterstützend sind die Bereiche Kernprozessstrategie und Datenmanagement vertreten. Die SFC tagt mindestens einmal pro Quartal.

## 1.2 Code of Conduct

Im Bestreben um eine nachhaltige Geschäftstätigkeit setzt die Berlin Hyp nicht allein auf die Einhaltung geltender Gesetze und externer Vorschriften. Hinzu kommen freiwillige Selbstverpflichtungen und interne Leitlinien, die den Mitarbeitenden der Berlin Hyp eine klare Handlungsorientierung geben. Diese im Code of Conduct verankerten Regelungen unterstützen in rechtlichen sowie ethischen Fragestellungen, die auch im Rahmen von Nachhaltigkeit und ESG zum Tragen kommen. Der Code of Conduct bildet die Grundlage für die „Unternehmenskultur“ der Berlin Hyp und bildet die Grundsätze, Werte und Prinzipien ab, die das Verhalten aller Beschäftigten im Unternehmen leiten. Weitere Richtlinien sowie unseren übergeordneten Code of Conduct sind auf unserer Website zu finden unter [Richtlinien – Berlin Hyp AG](#).

### 1.2.1 OECD-Leitsätze

Die Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp findet ausschließlich in bestimmten europäischen High Income OECD-Staaten statt. OECD-Staaten sind Länder mit eigenen, hohen ESG-Standards und einer konsequenten Überwachung der Einhaltung dieser Standards. Daher legt die Berlin Hyp bei Finanzierungen in diesen Ländern die jeweils dort geltenden Anforderungen zu ESG zu Grunde. Sollte die Berlin Hyp über ihr bisheriges Geschäftsmodell hinaus Finanzierungen von Projekten außerhalb von High Income OECD-Staaten gewähren, muss gemäß Anforderungen und Abläufen, wie sie die branchenbezogenen Banking Standards wie die Equator Principles und die IFC Performance Standards vorschreiben, der sichere Umgang mit ESG-Projektrisiken gesondert nachgewiesen werden.

### 1.2.2 Insidergeschäft

Die Ausführung von Insidergeschäften und Marktmanipulation anderer Art sind verboten und im Rahmen des deutschen Rechtsrahmens strafbar. Die Berlin Hyp führt keine Insidergeschäfte aus, sie empfiehlt oder stiftet niemanden hierzu an und legt keine Insiderinformationen unrechtmäßig offen.

### 1.2.3 Steuerhinterziehung, Cum Ex- und CumCum Geschäfte

Die Berlin Hyp beteiligt sich nicht an Geschäftstätigkeiten, die zur Hinterziehung und /oder Verkürzung von Abgaben bzw. Steuern in Deutschland oder einem anderen Land dienen. Gleiches gilt für die Verschleierung und/oder unlautere wesentliche Begünstigung solcher Sachverhalte.

### 1.2.4 Geldwäsche

Die Berlin Hyp berücksichtigt konsequent die internationalen und nationalen Finanz- und Wirtschaftsembargovorschriften, die Geldwäschebestimmungen sowie weitere relevante nationale und internationale Vorschriften.

### 1.2.5 UN Global Compact

Die Berlin Hyp bekennt sich seit 2015 aus Überzeugung und mit großem Engagement zu den zehn Prinzipien des UN Global Compacts sowie den 17 SDGs, wobei die SDGs 1 (keine Armut), 10 (weniger Ungleichheit), 11 (nachhaltige Städte) und 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz) besondere Bedeutung für die Berlin Hyp innerhalb der Immobilienfinanzierung haben. Durch die Unterzeichnung möchten wir die Vision einer inklusiven und nachhaltigen Wirtschaft zum Nutzen aller Menschen, Gemeinschaften und Märkte heute und in der Zukunft aktiv fördern und mitgestalten.

### 1.3 Datensicherheit

Die Berlin Hyp erhebt, verarbeitet und nutzt personenbezogene Daten von Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern. Sie dienen dem allgemeinen Geschäftsbetrieb und ermöglichen die bedarfsgerechte Beratung und Betreuung der Kunden.

Der Umgang mit diesen personenbezogenen Daten darf nur sorgfältig, gesetzeskonform und nach klaren Regeln erfolgen, um das in die Bank gesetzte Vertrauen der Kunden zu rechtfertigen.

Durch interne Anweisungen (z. B. Richtlinie zum Datenschutz), durch das Führen eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten, durch Kontrollprozesse (z. B. die Durchführung eines Audits zum Datenschutz) sowie durch Prozesse zur Gewährleistung der Rechte von betroffenen Personen (z. B. die Bearbeitung eines Datenschutz-Auskunftsverlangens) wird sichergestellt, dass die Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung und anderer Vorschriften über den Datenschutz in der Berlin Hyp erfolgt.

Der Gesamtvorstand wird durch den Datenschutzbeauftragten mit einem jährlichen Bericht über den Stand des Datenschutzes bei der Berlin Hyp informiert bzw. ad hoc, wenn erforderlich.

Der Datenschutzbeauftragte führt turnusmäßig und risikoorientiert Prüfungen von Verarbeitungen und Prozessen durch, um die

Kontrolle auf Einhaltung durch die Verantwortlichen auf Wirksamkeit zu prüfen. Die modellierten Prozesse der Bank (inkl. der Verarbeitungstätigkeiten) werden dabei – neben risikoorientierten Audits – strukturiert und toolunterstützt durch den Datenschutz-beauftragten im Rahmen des Datenschutz-Managements zur Erfüllung der Rechenschaftspflicht in einem Turnus von mindestens 3 Jahre überprüft. Zusätzlich zur Überwachung durch den betrieblichen Datenschutzbeauftragten können auch Fremdkontrollen, z. B. durch Datenschutzaufsichtsbehörden, Bankenaufsichten, Auftraggeber und der Revision vorgenommen werden.

Verarbeitungstätigkeiten dürfen nach der internen Richtlinie zum Datenschutz nur nach klaren Bedingungen und gemäß den gesetzlichen Anforderungen erfolgen. Für eingesetzte IT-Systeme sind die Grundsätze Privacy by Design („Datenschutz durch Technik“) und Privacy by Default („Datenschutz durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen“) einzuhalten. Die verantwortlichen Bereiche bzw. verantwortlichen Organisationseinheiten haben sowohl bei Eigenentwicklungen als auch bei der Beschaffung zwingend auf die Anforderungen zu achten. Eine Weitergabe von Informationen an Dritte erfolgt nur im Rahmen von vertraglich geregelten, gesetzeskonformen Auftragsverhältnissen oder bei Vorliegen einer ausreichenden Rechtsgrundlage (z. B. gesetzliche Verpflichtung oder Einwilligung der betroffenen Person).

Der Zeitraum in dem personenbezogenen Daten zu bestimmten Zwecken rechtmäßig verarbeitet werden endet, sobald die Verarbeitung nicht mehr erforderlich ist. Ab diesem Punkt müssen die Daten nach den internen Anweisungen gelöscht werden, es sei denn gesetzliche oder vertragliche Aufbewahrungsfristen stehen einer Löschung entgegen.

Die Berlin Hyp betreibt ein Informationssicherheitsmanagement-System (ISMS), das am Standard ISO 27001 ausgerichtet ist und die aufsichtsrechtlichen Vorgaben gemäß MaRisk AT 7.2 i. V. m. BAIT erfüllt. Der Geltungsbereich des ISMS erstreckt sich auf alle Geschäftsbereiche, Prozesse und die erforderlichen technischen, organisatorischen, infrastrukturellen und personellen Ressourcen sowie auf alle externen Personen und Unternehmen, die aufgrund vertraglicher Regelungen für die Berlin Hyp tätig werden. Die Berlin Hyp verpflichtet sich zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung und Verbesserung des ISMS, um den Entwicklungen zum Stand der Technik, den regulatorischen sowie weiteren Veränderungen seitens der Interessengruppen fortlaufend Sorge zu tragen.

Die Berlin Hyp hat eine Informationssicherheitsorganisation eingerichtet und einen Informationssicherheitsbeauftragten (ISB) mit direkten Berichts-/Informationslinien zum Risikovorstand ernannt. Ergänzend sind Experten insbesondere im Bereich IT (operative Informationssicherheit) und in der Abteilung Facility Management (physische Sicherheit) tätig.

Die vom Gesamtvorstand beschlossene ISM-Leitlinie der Berlin Hyp legt die grundsätzlichen Ziele und Rahmenbedingungen für die Informationssicherheit der Berlin Hyp fest und ist die Aufforderung sowie Verpflichtung zum gesetzeskonformen Verhalten und verantwortungsbewussten Umgang mit sämtlichen schutzbedürftigen Informationen für alle (externen) Mitarbeitenden. Darauf aufbauend und unter Berücksichtigung der geltenden regulatorischen und konzernweiten Anforderungen ist das institutsspezifische Security Control Framework ein integraler Bestandteil der schriftlich fixierten Ordnung der Berlin Hyp und adressiert Sicherheitsvorgaben an alle relevanten Organisationseinheiten.

Insbesondere durch regelmäßige Sicherheitsüberprüfungen werden Informations-(Sicherheits)- und IT-Risiken identifiziert, bewertet und mit entsprechenden Maßnahmen behandelt. Alle Mitarbeitenden werden regelmäßig durch den ISB zu unterschiedlichen Themen der Informationssicherheit sensibilisiert.

Der ISB berichtet jährlich an den Gesamtvorstand sowie vierteljährlich bzw. ad-hoc bei anlassbezogenen sicherheitsrelevanten Themen an den Risikovorstand über den Stand der Informationssicherheit.

## 1.4 Berichterstattung und die Identifikation wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen

Unternehmen sollten die Nachhaltigkeitsanforderungen ihrer Stakeholder frühzeitig erkennen, um angemessen und rasch auf diese Anforderungen reagieren zu können. Die Berlin Hyp nutzt deshalb ihre etablierten Gesprächsformate mit den verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen, um sich auch zu Nachhaltigkeit auszutauschen. Dies sind u.a. Kunden und Mitarbeitende, politische Entscheidungsträger, Verwaltungen und Behörden, Öffentlichkeit und Medien, Umweltschutz- und Sozialverbände, Lieferanten und Gewerkschaften, Nachhaltigkeitsagenturen, Eigentümer, Geschäftspartner und Wettbewerber sowie der Kapitalmarkt.

Die Berlin Hyp berichtet seit 2013 auf freiwilliger Basis über Nachhaltigkeit und hat ihre Berichterstattung kontinuierlich ausgebaut, unter anderem nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI), EMAS, UN Global Compact, Principles for Responsible Banking (PRB) und Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Seit 2017 unterliegt die Berlin Hyp diesbezüglich den Berichtspflichten gemäß dem Handelsgesetzbuch und dem Gesetz zur Umsetzung der Corporate Social Responsibility (CSR-Richtlinie) und veröffentlicht eine nichtfinanzielle Erklärung im Geschäftsbericht. Ab dem Berichtsjahr 2024 wird die Berlin Hyp gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) über Nachhaltigkeit berichten, wobei die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verbindlich anzuwenden sind.

Eine Wesentlichkeitsanalyse ist ein zentraler Bestandteil der Berichterstattung und Anforderung der CSRD. Im Rahmen dieser Analyse bewertet die Berlin Hyp Nachhaltigkeitsthemen hinsichtlich ihrer Bedeutung sowohl in Bezug auf Wirkungsperspektive als auch finanzielle Perspektive (sogenannte „doppelte Wesentlichkeit“) um zu ermitteln, welche Themen für das Unternehmen am wesentlichsten sind.

Der Dialog mit internen und externen Interessengruppen selbst ist Bestandteil der Wesentlichkeitsanalyse z. B. in Form von Mitarbeiterbefragungen, Interviews mit Verbänden, Initiativen und Ratings, welche die Interessen verschiedener Stakeholder vertreten. Die Identifikation relevanter Stakeholder erfolgt nach den Vorgaben der CSRD und wird mindestens einmal jährlich vorgenommen. Die Wesentlichkeitsanalyse anhand der Vorgaben der CSRD wurde im Jahr 2023 erstmalig durchgeführt.

## 2 Standards und Leitprinzipien innerhalb der Geschäftsaktivitäten

### 2.1 Gewerbliche Immobilienfinanzierung

#### 2.1.1 Ziele innerhalb der gewerblichen Immobilienfinanzierung

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investierende und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Wir finanzieren unter anderem Büro- und Geschäftshäuser, Logistik-, Einzelhandels-, Management- und Wohnimmobilien als Einzelobjekt oder im Portfolio. Bei allen Objektarten besteht die Möglichkeit, durch Erfüllung bestimmter Energieeffizienz-Kriterien oder Taxonomie-Kriterien diese mit einem „Green Loan“ zu finanzieren.

Die Berlin Hyp leistet mit Ihrer Geschäftstätigkeit in der Immobilienwirtschaft einen wichtigen Beitrag zum wirtschaftlichen und sozialen Wohlergehen. Die von ihr entwickelte, realisierte und erhaltene Infrastruktur schafft grundlegende Werte für eine Volkswirtschaft und ist die Ausgangsbasis für Gewerbetätigkeit und die Wohnungswirtschaft. Aufgrund dieser Bedeutung und auch aufgrund der langen Nutzungsphasen von Immobilien ist die ergänzende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienfinanzierung entscheidend, u. a. um eine dauerhafte Werthaltigkeit des Engagements sicherzustellen.

Dabei können u. a. folgende Betrachtungsweisen eine Rolle spielen:

- Ein nachhaltiges Gebäude zielt auf die Ansprüche der nutzenden Person hinsichtlich Behaglichkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Dabei sollen soziale Kriterien sowie eine gute Verwertbarkeit der Immobilie über den gesamten Lebenszyklus gefördert werden.
- Auch eine gute Zugänglichkeit und die Qualität der Verkehrsanbindung einer Immobilie und des Umfelds erhöhen die Attraktivität einer Immobilie und fördern die Drittverwendungsfähigkeit.
- Die Minimierung von Lebenszykluskosten eines Gebäudes fördert den Einsatz langlebiger, haltbarer sowie toxikologisch unbedenklicher Baustoffe.
- Eine hohe Energieeffizienz eines Gebäudes entlastet die Umwelt von Emissionen, senkt die Betriebskosten der nutzenden Person und trägt über vergleichsweise höhere Netto-Mieten zur Wertstabilität der Immobilie bei.

Die Berlin Hyp hat darum ein besonderes Interesse, dass ihre Kunden Immobilien errichten bzw. erwerben und betreiben, deren Werthaltigkeit auch durch eine professionelle Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Kriterien abgesichert wird.

### 2.1.2 Prinzipien des „Zentraler Immobilienausschuss e.V.“

Die Berlin Hyp orientiert sich an den 2015 veröffentlichten Prinzipien des „Zentraler Immobilienausschuss e.V. (ZIA)“ für das Branchencluster „Finanzierung“ in Abhängigkeit von der jeweils praktischen Relevanz für den einzelnen Geschäftsvorfall. Diese Prinzipien sind:

1. Wir berücksichtigen Zukunftssicherheit und nachhaltige Ressourcenallokation der Immobilie in besonderer Weise bei unserer Kreditentscheidung.
2. Wir setzen uns dafür ein, dass Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertung von Immobilien einfließen.
3. Im Rahmen unserer Finanzierungsgespräche sind nachhaltiges Bauen, insbesondere Möglichkeiten zur Verbesserung von Energieeffizienz und Umweltbilanz wichtige Parameter.
4. Wir unterstützen unsere Kunden bei der Einführung nachhaltiger Nutzungskonzepte für ihre Bestands- und Neubauimmobilien.
5. Bei Kreditentscheidungen, Bewertungen und in der Zusammenarbeit mit unseren Kunden finden Green Leases besondere Berücksichtigung.
6. Bei der Ausbildung und laufenden Qualifizierung der in der Immobilienfinanzierung tätigen Mitarbeitenden, insbesondere innerhalb der Immobilienbewertung, sind die Prinzipien für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften von Immobilien von besonderer Bedeutung.

Bei der praktischen Anwendung der Prinzipien ist zu berücksichtigen, dass die Berlin Hyp kein Privatkundengeschäft betreibt, sondern gewerblich Investierende und Wohnungsbau-gesellschaften als Kunden hat, die über einen hohen Grad an Fachwissen und Erfahrung im Immobiliengeschäft verfügen. Dies bedeutet, dass in der Mehrzahl der Finanzierungsanfragen die in den Prinzipien genannten Sachverhalte bereits von den Kunden in ihren Konzepten berücksichtigt wurden.

Bei der Immobilienfinanzierung bezieht die Berlin Hyp grundsätzlich den sicheren Umgang ihrer Kunden mit den gesetzlichen Anforderungen aus dem Bau-, Umwelt-, Planungs- und Naturschutzrecht in ihre Entscheidungen mit ein. Der sichere Umgang und die stete Erfüllung gesetzlicher und genehmigungsrechtlicher Vorgaben ist die Grundvoraussetzung für einen dauerhaften Erfolg der jeweiligen Kunden sowie der Geschäftsbeziehung. Bei der Immobilienbewertung berücksichtigt die Berlin Hyp standardisierte Nachweise zur Energieeffizienz sowie Klassifizierungen allgemein anerkannter Zertifizierungssysteme zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien sofern sie im jeweiligen Einzelfall positiv auf den nachhaltigen Ertrag und Wert einer Immobilie bzw. auf die Geschäftstransaktion einwirken. Das gleiche gilt für gesonderte Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung einer Immobilie wie Green Leases.

Die Ausbildung und laufende Qualifizierung der in der Immobilienbewertung und -finanzierung tätigen Mitarbeitenden der Berlin Hyp erfolgt bei den führenden immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildungsinstitutionen in deren Angeboten bewertungsrelevante Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden.

Die Mitarbeitenden der Berlin Hyp bringen ihre Erfahrungen und ihr Fachwissen regelmäßig in einer Reihe von Institutionen der Immobilienwirtschaft ein. Dadurch stellt die Berlin Hyp gleichzeitig sicher, dass sich das Unternehmen an den aktuellsten Branchenstandards – inklusive der Standards zur Nachhaltigkeit – orientiert.

### 2.1.3 Prüfprozess innerhalb der Immobilienfinanzierung

#### 2.1.3.1 ESG-Risikobewertung

Interne Prüfprozesse und Richtlinien sollen die frühzeitige Erkennung von Nachhaltigkeitsrisiken ermöglichen. Bestandteil jeder Finanzierung ist eine Bewertung der mit ESG-Faktoren verbundenen Risiken des Kreditnehmenden. Die Berlin Hyp hat im Rahmen des Zusammenschusses mit der LBBW eine harmonisierte ESG-Checkliste entwickelt. Innerhalb der ESG-Checkliste werden Klimarisiken (physische und transitorische) sowie Kriterien im Bereich Social und Governance abgefragt, welche an die sozialen Mindeststandards der Taxonomie angelehnt sind.<sup>1</sup>

Bei Feststellung erhöhter ESG-Risiken durch die ESG-Checkliste wird eine Stellungnahme seitens der ESG-Zentralfunktion eingeholt. Erhöhte ESG-Risiken im Rahmen der ESG-Checkliste sind durch interne Prozesse eindeutig definiert. Weitere Informationen zum internen Prüfprozess für nachhaltige Finanzierungen finden sich im [Sustainable Finance Framework](#) der Berlin Hyp.

Zusätzlich berücksichtigt die Berlin Hyp Ihre erarbeiteten Ausschlusskriterien im Rahmen der Immobilienfinanzierungen, welche bei Neuabschlüssen angewendet werden. Diese branchenspezifischen Ausschlüsse beziehen sich mehrheitlich auf das finanzierte Objekt. Die Einhaltung der Ausschlüsse wird über die Definition der Nutzungsart des Objekts sichergestellt. Ausschlüsse, die sich auf den Kreditnehmenden beziehen, sind kenntlich gemacht. Die genannten branchenspezifischen Ausschlüsse sind im dritten Kapitel gelistet.

#### 2.1.3.2 Minimum Social Safe guards

Die sozialen Mindeststandards sind Teil der Taxonomie - Verordnung (EU Tax-VO) und beruhen auf den Empfehlungen der Technischen Expertengruppe (TEG), die in ihrem im März 2020 veröffentlichten Bericht zum Ausdruck gebracht wurden.

Sie wurden in den späteren Phasen der Empfehlungen der TEG auf Ersuchen des Europäischen Parlaments aufgenommen, um sicherzustellen, dass Unternehmen, die ökologisch nachhaltige Tätigkeiten ausüben und als taxonomiekonform gekennzeichnet sind, bestimmte Mindeststandards für die Unternehmensführung erfüllen und nicht gegen soziale Normen, einschließlich der Menschen- und Arbeitsrechte, verstoßen, wie in Artikel 18 der EU Tax-VO festgelegt.

Da die Berlin Hyp Anreize für förderungswürdige Green Loans, unter anderem den Taxonomiecredit, durch reduzierte Konditionen im Vergleich zu anderen Krediten setzt, muss vor der Preisgestaltung eine vorläufige Analyse der Eignungskriterien durchgeführt werden. Der Kreditnehmende muss neben der Verpflichtung zur Berücksichtigung der Minimum Social Safeguards auch geeignete Belege der Berlin Hyp bereitstellen. Der Vertrieb prüft die Vollständigkeit der Erfüllung der Eignungskriterien.

## 2.2 Eigenanlagen (Depot A)

Der Bereich Treasury der Berlin Hyp investiert gemäß in der Risikostrategie definierter Rahmenparameter nur in Fremdkapitalinstrumente. Vor jedem Wertpapierkauf wird das potenzielle Investment durch den Bereich Treasury auf Einhaltung dieser Nachhaltigkeitskriterien für die Eigenanlagen der Bank (Depot A) überprüft.

Hierzu gehört auch der präventive Ausschluss von Investments in bestimmte Branchen bzw. Geschäftsfelder für das Depot A. Der Bereich Treasury nutzt zur Erkennung möglicher Verstöße gegen die Nachhaltigkeitskriterien das Kontroversen-Screening Tool RepRisk. Zusätzlich - in Form der ESG-Zentralfunktion – überwacht der Bereich Unternehmensstrategie jährlich (mit dem RepRisk Tool und allen vorregistrierten Kriterien), dass die Investitionen im Einklang mit der Politik der Berlin Hyp stehen. Beim Vorliegen eines Nachweises mit kritischer Information aus der Nachhaltigkeitsüberwachung im Depot-A sind Geschäfte mit Emittenten, die mit der Warnstufe „rot“ eingestuft werden, innerhalb von vier Wochen zu schließen.

## 2.3 Beteiligungen

Zusätzlich bewegt sich die Berlin Hyp aktiv im digitalen Ökosystem „Immobilie“ und verprobt mit innovativen Unternehmen und Start-ups aus dem PropTech-Umfeld neue Geschäftsmodelle und zusätzliche Produkt- und Dienstleistungsangebote für zukünftige Finanzierungsgeschäfte. Dabei beteiligt sich die Berlin Hyp selektiv als aktiver strategischer Investor an Unternehmen, geht aber auch strategische Partnerschaften und Kooperationen ein. Ein Unternehmen, an dem die Berlin Hyp eine Investition ins Auge gefasst hat, wird anhand ihres Code of Conducts geprüft, ob dieser inhaltlich im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsvereinbarung steht. Ist das nicht zutreffend, ist eine Nachhaltigkeitsvereinbarung abzuschließen.

## 2.4 Nachhaltige Beschaffung im Einkauf

Auch Lieferanten und Dienstleister der Berlin Hyp sollen sich an den gleichen ökologischen, sozialen und ethischen Werten orientieren wie die Berlin Hyp selbst. In unserer Umweltpolitik (→ Weitere Informationen siehe [Umweltpolitik der Berlin Hyp](#)) wurde darüber hinaus festgelegt, dass die Berlin Hyp aktiv unnötige Umweltbelastungen vermeidet.

Wo dies nicht möglich ist, werden Maßnahmen getroffen, um die Belastungen weitestgehend zu reduzieren. Beides gilt auch in Bezug auf Beschaffungsmaßnahmen. Alle Produkte im Einkauf sollten deshalb, soweit möglich und in der Natur des Produktes liegend, aus nachhaltigen Stoffen produziert werden und auf Verlangen uns ein Nachweis darüber bereitgestellt werden. Weitere Informationen hierzu sind in der internen Richtlinie „Nachhaltige Beschaffung“ festgehalten.

Alle wesentlichen Lieferanten und Dienstleister müssen eine Nachhaltigkeitsvereinbarung unterzeichnen. Als wesentlich definiert die Berlin Hyp ihre zehn umsatzstärksten Lieferanten und Dienstleister sowie alle mit denen langfristige Geschäfte z. B. in Form von Rahmenverträgen abgeschlossen werden. Der Abschluss wird in der Vertragsdatenbank der Berlin Hyp dokumentiert. Zusätzlich wird ein Nachhaltigkeitsfragebogen an die Lieferanten und Dienstleister zusammen mit dem Kreditorenstammdatenblatt

gesendet. Der ausgefüllte Nachhaltigkeitsfragebogen wird durch das Einkaufsmanagement ausgewertet. Die getroffenen Aussagen werden stichprobenhaft über Internetrecherchen geprüft. Es erfolgt quartalsweise eine gemeinsame Bewertung der Ergebnisse mit dem Umweltmanagement. Die erreichten Punkte werden in drei Ranges sortiert - grün: unkritisch, gelb: entwicklungsfähig, rot: nicht tragbar. Bei gelb und rot bekommt der Fachbereich einen Hinweis, da die Auswahl der Lieferanten und Dienstleistern der Berlin Hyp dezentral stattfindet, welche Fragen oder Maßnahmen im nächsten Gespräch

gestellt werden sollen, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen oder ob es möglich ist, den Lieferanten oder den Dienstleister auszutauschen.

Der Einkauf der Berlin Hyp kann Dienstleister und Lieferanten durch Stichproben bzw. anlassbezogen mittels Fragebogen fortlaufend überprüfen. Dies kann jederzeit und unangekündigt im Rahmen geltenden Rechts geschehen. Dabei betrachtet wird das Vorhandensein grundlegender Nachhaltigkeitsstrukturen, die Einhaltung von Grundsätzen sowie die Richtigkeit der im Fragebogen gemachten Angaben.

### 3 Branchenspezifische Ausschlüsse

#### 3.1 Schutz der Biodiversität

##### 3.1.1 Biologische Vielfalt

Die Berücksichtigung von Kriterien zum Schutz der Biodiversität und Artenvielfalt bei der Auswahl von Finanzierungsprojekten ist der Berlin Hyp wichtig.

Neue Immobilienfinanzierungen dürfen daher nicht auf unbebautem Land mit einem anerkannten hohen Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt wie z.B. „Ramsar List of Wetlands of International Importance“, UNESCO World Heritage List im Rahmen der „UNESCO Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage“ oder UNESCO Biosphere Reserves List im Rahmen des UNESCO Programms „Man and the Biosphere (MAB)“ errichtet werden.

Außerdem sind folgende Branchen bzw. Geschäftstätigkeiten für Investitionen in unser Depot A und für unsere strategischen Beteiligungen immer ausgeschlossen:

- Handel von Wildtieren und Wildtierprodukten, die nach dem Washingtoner Artenschutz-Übereinkommen (CITES) geschützt sind, und Aktivitäten, die gefährdete, bedrohte, stark bedrohte und/oder geschützte Arten betreffen.

Es werden zudem keine Anleihen von Staaten gekauft, welche nicht dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt („Convention on Biological Diversity, CDP“) beigetreten sind.

##### 3.1.2 Forstwirtschaft

Für den Neubau von Immobilien werden Flächen ausgeschlossen, die im Zusammenhang stehen mit illegalem Holzeinschlag und damit in Gefährdung der Biodiversität resultieren können. Zusätzlich erwarten wir im Neukreditgeschäft von unseren Kreditnehmenden, dass eine Zertifizierung gemäß dem Forest Stewardship Council (FSC), dem Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC) oder vergleichbaren Standards nachgewiesen wird. Für entsprechende Projekte, die in Ländern angesiedelt sind, die im Rahmen der Equator Principles als sog. Designated Countries klassifiziert werden, gilt, dass die Einhaltung der nationalen Gesetzgebung als ausreichender Beleg für die Einhaltung angemessener Umwelt- und Sozialstandards dient.

### 3.1.3 Landwirtschaft und Tierwohl

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte für Landwirtschaft und als Produktionsstätte für landwirtschaftliche Produkte ist vollständig ausgeschlossen. Damit werden die Herstellung von Pestiziden, Palmöl, Soja und Baumwolle von vornherein im Rahmen einer Finanzierung ausgeschlossen und Maßnahmen zum Tierwohl, in dem die Produktion von Pelzen und Massentierhaltung generell ausgeschlossen werden, getroffen. Auch werden in unserem Depot A folgende Ausschlüsse umgesetzt:

- Produktion von Pestiziden
- Herstellung von genetisch modifizierten Organismen,
- Produktion von Palmöl (außer das Unternehmen, dass die Palmölplantagen betreibt, ist selbst oder über die jeweilige Muttergesellschaft Mitglied des Round Table on Responsible Palm Oil (RSPO)) oder
- Produktion von Soja (außer das Unternehmen, dass die Sojaplantagen betreibt, ist selbst oder über die jeweilige Muttergesellschaft Mitglied des Round Table on Responsible Soy (RTRS)).
- Herstellung von Pelz
- Herstellung von Baumwolle (außer es werden Initiativen wie die Better Cotton Initiative berücksichtigt)

Die genannten Ausschlüsse und Anforderungen für Branchen bzw. Geschäftstätigkeiten sind für strategische Beteiligungen ebenfalls ausgeschlossen. Zusätzlich lehnt die Berlin Hyp Spekulationen mit Agrarrohstoffen ab.

### 3.2 Energie

Die Berlin Hyp strebt die Förderung einer klimaverträglichen und ressourcenschonenden Energiewirtschaft an und beschafft sowie fördert ausschließlich grünen Strom. Unter grünem Strom versteht die Berlin Hyp Strom, der mittels Photovoltaik- und Windkraftwerken sowie durch Wasserkraftwerke, Biomasse- und Biogasverbrennung und über Sonnen- und Geothermie erzeugt wurde.

#### 3.2.1 Kohlekraftwerke

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Produktion von Kohlekraft ist ausgeschlossen. Diese Branche bzw. Geschäftstätigkeit ist für Investitionen in unser Depot A sowie für strategische Beteiligungen ebenfalls ausgeschlossen.

### 3.2.2 Kernkraft

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Produktion von Kernkraft ist ausgeschlossen. Diese Branche bzw. Geschäftstätigkeit ist für Investitionen in unser Depot A sowie für strategische Beteiligungen ebenfalls ausgeschlossen.

### 3.2.3 Erdöl und Erdgas

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Gewinnung von Erdöl und Erdgas ist ausgeschlossen. Für Investitionen in unser Depot A und für unsere strategischen Beteiligungen ist die Finanzierung von Erdöl-, und Erdgasgewinnung ebenfalls ausgeschlossen. Durch den Ausschluss werden ebenfalls kontroverse Erdölförderungspraktiken entgegengewirkt wie z. B. Ölbohrungen im Amazonas-Regenwald, Bohrungen nach Erdöl oder Erdgas in der Tiefsee oder Arktis, Fracking etc..

### 3.3 Bergbau

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Produktion von Braunkohle, Steinkohle und Uranbergbau ist ausgeschlossen. Für Investitionen in unser Depot A und für unsere strategischen Beteiligungen ist die Finanzierung von Braunkohle-, Steinkohle- und Uranbergbauproduktion ebenfalls ausgeschlossen.

Das Gleiche gilt für die Produktion von Gold, außer es kann ein System zur Umweltverträglichkeit und zur Vermeidung von Menschenrechtsverletzung nachgewiesen werden.

### 3.4 Rüstungsgüter

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Produktion von Rüstungsgütern ist ausgeschlossen. Die Berlin Hyp erwirbt für ihre Depot A-Aktivitäten außerdem keine Wertpapiere von Unternehmen und geht zudem auch keine entsprechenden strategischen Beteiligungen ein, die an der Herstellung, dem Handel, dem Transport, der Lagerung oder der Reparatur folgender Rüstungsgüter beteiligt sind:

- atomare Waffen im Sinne der Vereinbarung „Treaty on the Non-Proliferation of Nuclear Weapons“ vom 22.04.1970
- biologische Waffen im Sinne der „Convention on the Prohibition of the Development, Production and Stockpiling of Bacteriological (Biological) and Toxin Weapons and on their Destruction“ vom 26.03.1975
- chemische Waffen im Sinne der Convention on the Prohibition of the Development, Production, Stockpiling and Use of Chemical Weapons and on Their Destruction“ vom 29.04.1997
- Personenminen im Sinne der „Convention on the Prohibition of the Use, Stockpiling, Production and Transfer of Anti-Personnel Mines and on their Destruction“ vom 18.09.1997

- Streubomben und Streumunition Im Sinne der „Convention on Cluster Munitions“ vom 30.05.2008
- Waffen, die in besonderer Weise geeignet sind, unverhältnismäßige Verletzungen sowie Schäden in der Zivilbevölkerung zu verursachen im Sinne der „Convention on Prohibitions or Restrictions on the Use of Certain Conventional Weapons Which May Be Deemed to Be Excessively Injurious or to Have Indiscriminate Effects“ vom 10.04.1981
- Uranmunition

Zusätzlich führt die Berlin Hyp eine Ausschlussliste für Firmen, die an der Produktion von Antipersonenminen und/oder Streumunition und/oder Verlegesystemen für Streumunition beteiligt sind, welche gemäß internationalen Konventionen geächtet sind. Mit diesen Kontrahenten dürfen keine Geschäftsbeziehungen eingegangen und keinerlei Geschäftsabschlüsse getätigt werden.

### 3.5 Pornografie

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Produktion von Pornografie oder Prostitution ist ausgeschlossen. Diese Branche bzw. Geschäftstätigkeiten ist auch für Investitionen im Depot A und strategische Beteiligungen ausgeschlossen.

### 3.6 Suchtmittel

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Produktion von Tabak und Alkohol ist ausgeschlossen. Diese Branche bzw. Geschäftstätigkeit ist auch für Investitionen im Depot A und strategische Beteiligungen ausgeschlossen.

### 3.7 Embryonenforschung

Die Nutzung der zu finanzierenden Objekte zur vollständigen und/oder teilweisen Verwendung von Embryonenforschung ist ausgeschlossen. Diese Branche bzw. Geschäftstätigkeit ist auch für Investitionen im Depot A und strategische Beteiligungen ausgeschlossen.

## Impressum

### Redaktioneller Hinweis

Uns ist Vielfalt und die nicht-diskriminierende Ansprache aller Menschen wichtig. Wir vermeiden daher insbesondere das generische Maskulinum (Mitarbeiter, Mieter etc.), indem wir möglichst neutrale Begriffe verwenden oder neutral umschreiben. Ausnahmen bilden zusammengesetzte Wörter wie z. B. Mitarbeiterzufriedenheit und Begriffe, die keine individuellen Personen beschreiben wie z. B. Kunden, Lieferanten und Stakeholder. Falls erforderlich, nutzen wir den Genderstern.

### Herausgeber

Berlin Hyp AG  
Nachhaltigkeitsmanagement  
Dirk Bartsch  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
[dirk.bartsch@berlinhyp.de](mailto:dirk.bartsch@berlinhyp.de)