

Social Bond Framework

15. März 2022



Berlin Hyp
Social Bond

Inhalt

1. Nachhaltigkeitsstrategie der Berlin Hyp	2
1.1. Soziale Strategie: Horizontale Dimension (unternehmensintern)	3
1.2. Soziale Strategie: Vertikale Dimension (unternehmensextern)	4
2. Gründe für das Social Bond Framework	5
3. Social Bond Programm	8
3.1. Sozialer Pfandbrief	8
3.2. Social Senior Bonds (Senior Preferred und Senior Non-Preferred)	8
3.3. Social Tier 2 Instrumente	8
3.4. Social Commercial Paper	8
4. Social Bond Framework	9
4.1. Use of proceeds (Verwendungsart der Erlöse)	9
4.2. Process of Selection & Evaluation (Auswahl- und Bewertungsverfahren)	10
4.3. Management of proceeds (Management der Erlöse)	12
4.4. Reporting (Berichterstattung)	12
4.5. External verification (Externe Überprüfung)	13
Anhang I	14
Anhang II	17
Disclaimer	18

1. Nachhaltigkeitsstrategie der Berlin Hyp

Die Berlin Hyp AG („Berlin Hyp“) ist Vorreiterin im Bereich der Nachhaltigkeit und verfolgt eine der ambitioniertesten Klimastrategien im europäischen Bankensektor. Die Bank hat sich zum Ziel gesetzt, eine aktive Rolle in der notwendigen ökologischen Transformation des europäischen Gebäudesektors einzunehmen. Daher ist eine umfassende ESG-Strategie (Environmental, Social, Governance) seit vielen Jahren Teil der Unternehmensstrategie und Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp.

Im Jahr 2013 beschloss die Bank, ihre bestehenden Maßnahmen und Verfahren in ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement einzubinden, das eine Vielzahl von ESG-Kriterien abdeckt. Die Finanzierung von energieeffizienten Green Buildings stellt dabei den Teil der ESG-Maßnahmen der Berlin Hyp dar, der ihrem Kerngeschäft am nächsten kommt: die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Seitdem die Bank 2015 mit der Einführung des Grünen Pfandbriefs den ersten grünen Covered

Bond weltweit emittierte, werden Darlehen der Berlin Hyp für energieeffiziente Green Buildings durch die Ausgabe von Green Bonds refinanziert. Um die Geschäftstätigkeit im Bereich Green Finance weiterzuentwickeln, führte die Bank im Jahr 2016 Incentives für förderfähiges Geschäft ein. Im Jahr 2017 wurde das Bestreben der Bank, eine führende Position im Bereich Green Finance einzunehmen, in die strategischen Ziele der Berlin Hyp aufgenommen. Als strategisches ESG-Ziel wurde eine Ausweitung des Green Finance-Portfolios auf 20 Prozent des gesamten Darlehensportfolios bis Ende 2020 definiert und bereits ein Jahr früher als geplant erreicht.

Die hohe Relevanz der Immobilienbranche und der disruptive Charakter neuer Standards wie die Kriterien der EU-Taxonomie für Gebäude und Bauaktivitäten sind wesentliche Gründe dafür, warum die Berlin Hyp sich selbst im August 2020 nicht nur ein weiteres neues Nachhaltigkeitsziel, sondern gleich eine weit-



reichende Nachhaltigkeitsagenda auferlegt hat. Im Oktober 2021 wurde die Nachhaltigkeitsagenda auf das neue ESG Zielbild der Berlin Hyp mit vier verschiedenen Dimensionen erweitert.¹

Im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen ist es das übergeordnete Ziel der Bank, bis spätestens 2050 klimaneutral zu sein. Auf diese Weise kann die Berlin Hyp ihre eigene ESG-Transformation vorantreiben und zugleich eine wichtige Rolle bei der notwendigen ESG-Transformation ihres Kerngeschäfts einnehmen.

Die Hauptelemente der in dem ESG Zielbild dargestellten Dimension des nachhaltigen Geschäftsportfolios sind dabei die folgenden:

- 1. Reduzierung der CO₂-Intensität im Portfolio sowie ein klimaneutrales Portfolio bis spätestens 2050**
- 2. Der Anteil von Darlehen für energieeffiziente Green Buildings soll 2025 1/3 des gesamten Darlehensportfolios der Berlin Hyp ausmachen**
- 3. 100 Prozent Portfolio-Transparenz bis 2023 als Voraussetzung für die systematische Ermittlung von Energieeffizienz, CO₂ und Klimarisiken im gesamten Darlehensportfolio der Berlin Hyp bis 2025**
- 4. Ausbau der Beratung von und Finanzierungen für Kunden, die einen Wandel hin zu energieeffizienten Immobilien anstreben**
- 5. 40 Prozent des Kapitalmarkt-Refinanzierungsmixes der Berlin Hyp sollen bis 2025 aus ESG-Refinanzierungsinstrumenten bestehen**

Zudem geht die ESG-Strategie der Berlin Hyp über reine Umweltziele hinaus. Die Bank ist sich der zunehmenden sozialen Bedeutung der Immobilienbranche bewusst und will diesen Aspekt in ihrem Kerngeschäft stärken.

Soziales Engagement ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der Berlin Hyp. Die geschäftlichen Aktivitäten innerhalb der Immobilienwirtschaft leisten sowohl einen wichtigen Beitrag zum wirtschaftlichen Wohlstand als auch zum sozialen Wohlergehen. Die von dieser Branche entwickelte, erbaute und unterhaltene Infrastruktur schafft fundamentale Voraussetzungen für die Wirtschaft und dient als Grundlage für Gewerbe und Einzelhandel sowie für die Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Die Strategie der Berlin Hyp in sozialen Fragen setzt sich aus einer internen Strategie (horizon-

tale Dimension) innerhalb des Unternehmens sowie einer externen Strategie (vertikale Dimension) zusammen, die sich auf die Auswirkungen auf die Gesellschaft außerhalb der Bank bezieht. Diese beiden Strategien sind komplexer zu betrachten und ermöglichen es der Berlin Hyp, alle mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen sozialen Aspekte zu adressieren.

1.1. Soziale Strategie: Horizontale Dimension (unternehmensintern)

Nachhaltiges Geschäft braucht ein nachhaltiges Umfeld. Diese einfache, aber eindrucksvolle Erkenntnis macht unternehmerische Aktivitäten für die Gesellschaft unverzichtbar. Als gewerblicher Immobilienfinanzierer betrachtet die Berlin Hyp ihre Mitarbeitenden als ihr wichtigstes Kapital. Der Umgang mit den Mitarbeitenden erfolgt im Geiste der Wertschätzung, des Respekts und der Offenheit. Die Bank arbeitet kontinuierlich an verschiedenen Aspekten ihrer internen sozialen Strategie. Wichtige soziale Maßnahmen innerhalb des Unternehmens sind dabei unter anderem die folgenden:

- **Verlässliche Arbeitsplätze für alle:** Ziel der Bank ist es, ihren Mitarbeitenden einen langfristigen, attraktiven Arbeitsplatz mit einem hohen Maß an Eigenverantwortung und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.
- **Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz:** Das Management von Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz wird bei der Berlin Hyp entweder anhand von gesetzlichen Vorgaben organisiert oder als Betriebsvereinbarung zwischen Mitarbeitenden und Unternehmensführung geregelt. Der zentrale Arbeitsschutz- und Gesundheitsausschuss an unserem Hauptsitz in Berlin ist für den Arbeits- und Gesundheitsschutz aller Mitarbeitenden der Berlin Hyp in Deutschland zuständig. Das Arbeitssicherheitsgesetz (ArbSichG) regelt dabei die Aufgaben und die Zusammensetzung des Ausschusses.
- **Ausbildung und Schulung:** Digitalisierung und Automatisierung haben in der Berlin Hyp zu veränderten Qualifikationsanforderungen an die Mitarbeitenden geführt, die durch eine Vielzahl von internen Maßnahmen und kontinuierlichen externen Bildungsangeboten weiterentwickelt werden. Das Programm „Lernwelt für Führungskräfte“ wurde 2019 aufgelegt und verfolgt einen systematischen Ansatz mit

¹ Hier verfügbar

einem Fokus auf organisationalem Lernen. Es fußt auf den strategischen Führungsanforderungen der Bank, dem individuell geäußerten Bedarf der Führungskräfte auf Grundlage des 270°-Feedbacks sowie auf den Erkenntnissen der Lerntheorie. Es ist so konzipiert, dass es während des laufenden Veränderungsprozesses über angeleitetes Prozesslernen auf Grundlage spezifischer Managementfallstudien Unterstützung bietet. Mit dem Schulungsprogramm soll eine moderne Managementkultur gestärkt werden, die langfristig strategische Ansätze unterstützt.

→ Vielfalt und Chancengleichheit: Die Berlin Hyp ist der festen Überzeugung, dass Vielfalt durch Verschiedenheit Vorteile bringt. Diese Philosophie wurde mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt sowie der Umsetzung mehrerer Maßnahmen zur Gewährleistung der Chancengleichheit unabhängig von der Geschlechtsidentität bekräftigt, wie z. B. einer verbindlichen Regelung zur Einstellung von weiblichen Mitarbeiterinnen in Verbindung mit der Rekrutierung über Personalberater, wodurch die Berlin Hyp das Potenzial von Frauen erkennen und fördern möchte.

1.2. Soziale Strategie: Vertikale Dimension (unternehmensextern)

Beziehung zu Dienstleistern

Die Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp richtet sich nach den vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) für das Branchencluster „Finanzierung“ definierten Grundsätzen, sofern sie für die jeweilige Transaktion anwendbar sind.² Die Berlin Hyp hat zudem ein soziales Bewertungssystem für Dienstleister eingeführt. Im Jahr 2019 wurde ein Nachhaltigkeitsfragebogen für Dienstleister entwickelt. Dieser Fragebogen wird zusammen mit anderen grundlegenden Unterlagen für neue Dienstleister verschickt. Zu den größten Dienstleistern der Berlin Hyp gehören IT-Dienstleister und Lieferanten von IT-Ausstattung und Büromaterialien.

Kriterien für Investitionen

Das soziale Bekenntnis der Berlin Hyp ist für

ihre eigenen Investitionen von wesentlicher Bedeutung. Die Bank hat dazu ethische Kriterien für Investitionen aufgestellt, die auf den zehn Prinzipien des Global Compact, anderen international anerkannten Nachhaltigkeitsstandards und den Compliance-Anforderungen der Bank gründen. Der von der RepRisk AG bereitgestellte Risikofilter für die eigenen Wertpapieranlagen (Depot A) der Berlin Hyp basiert auf diesen Kriterien. Er wird auf das bankeigene Investitionsgeschäft angewandt, mit dem Ziel, Nachhaltigkeitsaspekte und ökonomische Ziele von Wertpapieranlagen gleichermaßen zu berücksichtigen. Die Analyse des Depot A und künftige Investmententscheidungen basieren auf der Onlinedatenbank der RepRisk AG zur Risikoexposition von Unternehmen, Projekten, Branchen und Ländern in Bezug auf ESG-Themen. Die RepRisk AG bewertet Risiken im Zusammenhang mit Umweltzerstörung, Menschenrechtsverletzungen, Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Betrug und Korruption, die sich negativ auf den Ruf und die finanzielle Rentabilität einer Organisation auswirken oder zu Problemen hinsichtlich der Compliance führen können. Werden bei der halbjährlich stattfindenden Überprüfung des Depot A durch das Nachhaltigkeitsmanagement Verstöße gegen die Filterkriterien festgestellt, legt der Bereich Treasury gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsmanagement fest, welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Im Jahr 2020 begann die Berlin Hyp damit, soziale Kriterien in Bezug auf Ziele wie die „Minimum Social Safeguards“-Kriterien der EU-Taxonomie in den Mittelpunkt zu rücken.



² Berlin Hyp, Code of conduct, hier verfügbar

2. Gründe für das Social Bond Framework

Nachhaltigkeit steht im Zentrum der Unternehmensstrategie der Berlin Hyp. Die Berlin Hyp hat ihre Vorreiterrolle in diesem Bereich mehrfach unter Beweis gestellt: Im Jahr 2015 emittierte sie als erste Bank weltweit einen Grünen Pfandbrief und 2021 folgte eine weitere richtungsweisende Transaktion: Die Berlin Hyp begab als erste Geschäftsbank einen Sustainability-Linked Bond. Seit dem Debüt auf dem Green-Bond-Markt avancierte die Bank mit 14 ausstehenden Green Bonds im Benchmark-Format per Jahresende 2021 zum aktivsten Emittenten grüner Anleihen. Die Bank will im Allgemeinen einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und im Besonderen zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens leisten, weshalb die Ziele der Berlin Hyp zunehmend ambitionierter werden und zugleich zukunftsorientierte Nachhaltigkeitskriterien festlegen. In diesem Zusammenhang hat die Bank kürzlich ihr Green Bond Framework überarbeitet, um es mit der EU-Taxonomie-Verordnung in Einklang zu bringen.

Nachhaltigkeit in Form einer konsequenten ESG-Strategie beschränkt sich für die Berlin Hyp nicht nur auf die Bekämpfung des Klimawandels, sondern umfasst auch die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und den Abbau von Ungleichheit.

Die Wohnungsmarktsituation in Deutschland steht seit Jahren unter Druck. Der Anstieg der Mieten lag in den letzten zehn Jahren über dem europäischen Durchschnitt.³ Vor allem in wirtschaftsstarken Regionen ist ein enormer Anstieg der Mieten zu beobachten.⁴ Ein Grund für diese Entwicklung ist unter anderem die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die durch eine wachsende Bevölkerung und eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße verstärkt wird.⁵ Trotz der demografischen Auswirkungen kann das Wohnungsangebot nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt halten, da die Bautätigkeit weiterhin schwach ausgeprägt ist. Die Ursachen liegen unter anderem an der begrenzten Anzahl neuer Bauflächen, dem Mangel an finanziellen und personellen Ressourcen für Planungsprozesse und Bauprojekte sowie an langwierigen Genehmigungsverfahren im Baubereich. Die Gesamtfehlmenge

beim Bau neuer Wohnungen wird für die letzten 10 Jahre auf etwa eine Million Einheiten geschätzt.⁶

Die durchschnittliche Miete in Deutschland betrug 2019 bis zu 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens.⁷ Darüber hinaus ist es erwähnenswert, dass etwa 14 Prozent der Bevölkerung im Jahr 2020 durch ihre Wohnkosten übermäßig belastet waren, was bedeutet, dass mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgegeben wurden.⁸ Steigende Mieten werden vor allem bei Erst- und Wiedervermietungen deutlich und übersteigen in vielen Fällen sogar die durchschnittlichen Lohnzuwächse. Diese Entwicklungen sind besonders schwerwiegend für Menschen mit geringem Einkommen, also für die untersten 20 Prozent der Lohnskala, da ihre Mietbelastung in den letzten Jahren überproportional gestiegen ist. Im Gegenteil dazu nimmt die relative Mietbelastung der einkommensstärksten Personen ab. In der Konsequenz verschärfen diese Entwicklungen die Ungleichheit in Deutschland.⁹ Dieser Trend lässt sich durch den besonders niedrigen Anteil an Sozialwohnungen in Deutschland erklären, der nur etwa 2,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestands ausmacht. Verschärft wird dieser Trend zusätzlich durch ein Defizit an Sozialwohnungen, das sich im Zeitraum von 2014 bis 2025 voraussichtlich auf bis zu 600.000 Einheiten belaufen wird.¹⁰

³ Housing Europe (2021, S. 65). The State of Housing in Europe. Hier verfügbar

⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021, S. 1). Informationen aus der Forschung des BBSR Nr. 1/2021). Hier verfügbar

⁵ BBSR (2020, S. 10). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Hier verfügbar

⁶ Housing Europe (2021, S. 65). The State of Housing in Europe. Hier verfügbar

⁷ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2020, S. 15). Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohnungsgeld- und Mietenbericht 2020.

⁸ Destatis (29.10.2020). « 14% der Bevölkerung im Jahr 2019 durch Wohnkosten überlastet ». Pressemitteilung Nr. 428. Hier verfügbar

⁹ Dustmann, C.; Fitzenberger B. und Zimmermann, M. (2018). Housing Expenditures and Income Inequality. Hier verfügbar

¹⁰ Housing Europe (2021, S. 65-66). The State of Housing in Europe. Hier verfügbar

Die Wohnungssituation in den Niederlanden steht ebenfalls unter Druck. Insbesondere die Bereitstellung von Wohnraum wird als eines der größten Probleme auf dem niederländischen Wohnungsmarkt angesehen. Gründe hierfür sind das schleppende Tempo bei Neubauten in Verbindung mit einer stark gestiegenen Anzahl an Haushalten.¹¹ Der Gesamtbedarf an Wohnraum im Jahr 2020 wurde auf 331.000 Wohnungen geschätzt, was etwa 4,2 % des Gesamtbestands entspricht. Dies erklärt den starken Mietanstieg um 15 Prozent in den letzten fünf Jahren, was zu einem Anstieg der Nettomietquote (Nettomiete in Prozent des verfügbaren Einkommens) von 23,8 Prozent im Jahr 2012 auf 26,7 Prozent im Jahr 2015 geführt hat. Für Haushalte am unteren Ende des Einkommensspektrums (Bruttoeinkommen bis 34.299 €) ist diese Entwicklung noch dramatischer. Bei ihnen betragen die Brutto-Wohnkosten in 2015 fast 40 Prozent. Diese Entwicklung ist eine der Hauptursachen für gesellschaftliche Ungleichheiten und räumliche Segregation.¹²

Für Regierungen besteht ein Ansatz zur Bewältigung dieser Herausforderung darin, Unterstützungsleistungen zur Deckung der Wohnkosten bereitzustellen. Weitere Erleichterungen können zudem durch eine entsprechende Finanzierung erreicht werden. Die Berlin Hyp möchte bei der Bewältigung dieser Herausforderungen einen Beitrag leisten und bekennt sich zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung, indem sie die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum fördert. Das vorliegende Social Bond Framework („das Framework“) ist ein erster Schritt zur Formalisierung dieses Ziels und es konzentriert sich insbesondere auf die Projektkategorie „bezahlbarer Wohnraum“,¹³ die eines der Kernelemente ist, auf die in den Social Bond Principles der ICMA Bezug genommen wird.¹⁴

Mit der gezielten Förderung von bezahlbarem Wohnraum will die Berlin Hyp einkommensschwache Haushalte unterstützen, die häufig von der Lohnentwicklung abgekoppelt sind und bei denen das Risiko besteht, dass sie mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben müssen.

Grundsätzlich bieten kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsunternehmen sowie Bauträger bezahlbaren Wohnraum an. Aufgrund des unterschiedlichen Charakters dieser Unternehmen kommen bei der Eignungs-

prüfung für die Social Bonds der Berlin Hyp unterschiedliche Bewertungskriterien zur Anwendung. Diese Kriterien gelten sowohl für die Finanzierung von neuen als auch von bereits bestehenden Immobilien.

In Anbetracht der vorherrschenden sozialen Herausforderungen im Wohnungswesen und der anhaltenden Absicht der Berlin Hyp, ihre ESG-Produkte zu diversifizieren, ergänzt die Bank ihr Green Bond Programm und ihr Sustainability-Linked Bond Programm durch ein Social Bond Programm. Social Bonds stellen dabei eine zusätzliche Klasse von Refinanzierungsinstrumenten im ESG-Refinanzierungsmix der Bank dar und sie ergänzen das Engagement der Berlin Hyp auf den Märkten für Green Bonds und Sustainability-Linked Bonds.

Die Ausgabe von Social Bonds ist für die Berlin Hyp ein ehrgeiziges Vorhaben, das die sozialen Ziele des Unternehmens unterstreicht und den Schritt zu weitergehendem sozialen Engagement begleiten soll. Die Berlin Hyp ist entschlossen, regelmäßig Social Bonds zu emittieren, so wie dies bereits bei den Green Bonds der Fall ist.

Das Social Bond Framework der Berlin Hyp orientiert sich daher an den höchsten Marktstandards, wie etwa den Social Bond Principles, deren aktuelle Version im Juni 2021 von der International Capital Market Association veröffentlicht wurde.

Das Framework wird zudem den Beitrag der

¹¹ Housing Europe (2021, S. 82). The State of Housing in Europe. [Hier verfügbar](#)

¹² Peter Boelhouwer (2020). The housing market in The Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform, International Journal of Housing Policy, 20:3, 447-456, DOI: 10.1080/19491247.2019.1663056

¹³ Bezahlbarer Wohnraum umfasst Sozialwohnungen, ist aber nicht darauf beschränkt. Während Sozialwohnungen notwendigerweise Subventionen durch öffentliche Einrichtungen/Behörden beinhalten, können bezahlbare Wohnungen subventioniert sein, müssen es aber nicht. Mieter von Sozialwohnungen benötigen eine Genehmigung für eine geförderte Wohnung. Mieter von bezahlbaren Wohnungen, die keine Sozialwohnungen sind, brauchen keine solche Genehmigung. Dieses Framework konzentriert sich speziell auf bezahlbaren Wohnraum. Wir orientieren uns bei der Definition von bezahlbarem Wohnraum an den deutschen und niederländischen Rechtsvorschriften und Definitionen, die beide besagen, dass sich bezahlbarer Wohnraum in erster Linie an Haushalte mit geringem Einkommen richtet, die sich eine Wohnung zu Marktpreisen nicht leisten können. Diese Aspekte werden im Abschnitt über die Verwendung der Erlöse und in den Anhängen genauer definiert und erläutert.

¹⁴ ICMA (2021, S. 4). Social Bond Principles. Voluntary Process Guidelines for Issuing Social Bonds. [Hier verfügbar](#)

Berlin Hyp zum Erreichen der Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) unterstreichen, die 2015 von den Vereinten Nationen als Teil der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung veröffentlicht wurden. Die Finanzierung zur Reduzierung von Armut (SDG 1) und Ungleichheiten (SDG 10) sowie die Unterstützung des Übergangs zu nachhaltigen Städten und Gemeinden (SDG 11) gehören zum Kerngeschäft der Berlin Hyp.

Mit Blick auf die Zukunft des nachhaltigen Finanzwesens verfolgt die Berlin Hyp die neuesten Markttrends und -innovationen hinsichtlich nachhaltiger Finanzierungsmöglichkeiten. Da die Europäische Kommission derzeit eine europäische Sozialtaxonomie erarbeitet, hat die Platform on Sustainable Finance Ende Februar 2022 ihren Abschlussbericht zu einer

solchen Taxonomie veröffentlicht.¹⁵ Vor diesem Hintergrund werden neue regulatorische Entwicklungen in den künftigen Versionen des Frameworks nach bestem Wissen und Gewissen berücksichtigt. Die Berlin Hyp wird dabei den Umfang der Berichterstattung und die Kriterien für die Auswahl der förderfähigen sozialen Assets entweder beibehalten oder strenger ausgestalten.



¹⁵ Platform on Sustainable Finance (2022). Final Report by Subgroup 4 : Social Taxonomy. Hier verfügbar

3. Social Bond Programm

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Berlin Hyp über einen Hypothekendarlehensbestand von 25,6 Mrd. €. Darlehen in Höhe von rund 2,1 Mrd. € erfüllen die sozialen Eignungskriterien der Bank und werden im Darlehenssystem der Berlin Hyp als förderfähige soziale Assets ausgewiesen (siehe dazu auch die weitergehende Definition in Kapitel 4.1). Der Nominalwert dieser förderfähigen sozialen Assets im Hypothekendeckungsstock beträgt 1,8 Mrd. €. Weitere 0,3 Mrd. € sind nicht oder noch nicht Teil des Hypothekendeckungsstocks. Das Gesamtvolumen der förderfähigen sozialen Assets wird sich im Laufe der Zeit ändern und wahrscheinlich steigen, da die Bank die Generierung neuer förderfähiger sozialer Assets anstrebt.

Das Social Bond Programm der Berlin Hyp kann dazu genutzt werden, unterschiedliche Arten von sozialen Refinanzierungsinstrumenten zu emittieren, unter anderem:

- Social Covered Bonds, insbesondere Soziale Pfandbriefe
- Social Senior Unsecured-Anleihen, insbesondere Social Senior Preferred und Social Senior Non-Preferred
- Social Subordinated-Anleihen, beschränkt auf Social Tier 2 Instrumente
- Social Short Term-Verbindlichkeiten, beschränkt auf Social Commercial Paper

3.1. Sozialer Pfandbrief

Die Sozialen Pfandbriefe der Berlin Hyp sind Hypothekendarlehensbriefe im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 des deutschen Pfandbriefgesetzes. Alle Deckungswerte erfüllen die Anforderungen der §§ 13 bis 18 des Pfandbriefgesetzes. Die Inhaber Sozialer Pfandbriefe werden gleichrangig mit den Inhabern anderer Hypothekendarlehensbriefe behandelt. Im Falle der Insolvenz des Emittenten haftet der gesamte Deckungsstock für die termingerechte Zahlung von Zinsen und Tilgungen für Soziale Pfandbriefe sowie für alle anderen ausstehenden Hypothekendarlehensbriefe. Die Berlin Hyp wendet das Deckungsprinzip gemäß Pfandbriefgesetz auf ihre Sozialen Pfandbriefe an. Dies bedeutet, dass ein neuer Sozialer Pfandbrief nur dann begeben werden kann, wenn der Hypothekendeckungsstock der Bank ausreichend förderfähige soziale Assets enthält, die zuvor noch nicht für einen anderen Social Bond der Berlin Hyp verwendet wurden.

Die Erlöse daraus werden immer zur Refinanzierung von förderfähigen sozialen Assets im Hypothekendeckungsstock der Bank verwendet.

3.2. Social Senior Bonds (Senior Preferred und Senior Non-Preferred)

Die Anleger, die in Social Senior Bonds der Berlin Hyp investieren, werden gleichrangig mit den Anlegern behandelt, die in andere Senior Unsecured-Anleihen derselben Assetklasse der Bank investieren. Das heißt, dass Inhaber von Social Senior Preferred Bonds gleichberechtigt mit Inhabern anderer Senior Preferred Bonds der Berlin Hyp behandelt werden und Inhaber von Social Senior Non-Preferred Bonds gleichberechtigt mit Inhabern anderer Senior Non-Preferred Bonds der Berlin Hyp behandelt werden. Ein neuer Social Senior Bond kann nur dann begeben werden, wenn ausreichend förderfähige soziale Assets in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für andere Social Bonds der Berlin Hyp verwendet werden.

3.3. Social Tier 2 Instrumente

Die Anleger, die in Social Tier 2 Instrumente der Berlin Hyp investieren, werden gleichrangig mit den Anlegern behandelt, die in andere nachrangige Anleihen derselben Assetklasse der Bank investieren (begrenzt auf Tier 2). Ein neuer Social Tier 2 Bond kann nur dann begeben werden, wenn ausreichend förderfähige soziale Assets in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für andere Social Bonds der Berlin Hyp verwendet werden.

3.4. Social Commercial Paper

Seit September 2018 erweitert die Berlin Hyp ihre kurzfristige Refinanzierung durch ein Euro Commercial Paper Program. Bei Commercial Paper handelt es sich um unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten bis maximal 364 Tage. Ein neues Social Commercial Paper kann nur dann begeben werden, wenn ausreichend förderfähige soziale Assets in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für andere Social Bonds der Berlin Hyp verwendet werden. Aufgrund der kurzen Laufzeit von Commercial Paper wird der Überwachungsprozess der Erlösallokation von Social Commercial Paper in Abschnitt 4.3 zum Management der Emissionserlöse gesondert ausgewiesen.

4. Social Bond Framework

Das Social Bond Framework der Berlin Hyp orientiert sich an den fünf Kernkomponenten der Social Bond Principles, die von der International Capital Markets Association (ICMA) im Juni 2021 herausgegeben wurden, sowie an den im März 2021 veröffentlichten Mindeststandards für Soziale Pfandbriefe des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp).

4.1. Use of Proceeds (Verwendungsart der Erlöse)

Der Betrag, der dem Erlös eines von der Berlin Hyp emittierten Social Bonds entspricht, wird zur (Re)finanzierung von förderfähigen

sozialen Assets verwendet. Als Förderfähige soziale Assets gelten Darlehen und Investitionen für (i) den Erwerb oder (ii) den Bau oder (iii) die Sanierung von Gebäuden mit bezahlbarem Wohnraum, so wie unten definiert. Die Grundschulden auf diesen Gebäuden mit bezahlbarem Wohnraum dienen als Sicherheiten für Darlehen in der Bilanz der Berlin Hyp.

Werden sie für Soziale Pfandbriefe verwendet, müssen die Darlehen für den Hypothekendeckungsstock der Bank geeignet und in diesen aufgenommen sein. Die Kriterien der Berlin Hyp für förderfähige soziale Assets sind:

Kategorie der Social Bond Principles

Förderfähige soziale Assets

Beitrag zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung

Eignungskriterien:

Förderfähige soziale Assets sind Darlehen für Mehrfamilienhäuser, die von einer der nachstehenden Organisationen in den aufgeführten Ländern finanziert werden und die die folgenden Kriterien erfüllen:

In Deutschland (für weiterführende Informationen siehe Anhang I):

- Nicht gewinnorientierte kommunale Wohnungsunternehmen
- Nicht gewinnorientierte Wohnungsbaugenossenschaften
- Private Wohnungsunternehmen und Projektentwickler, die sich öffentlich zu sozialer Verantwortung und zum Angebot von bezahlbarem Wohnraum bekennen

und:

- Um als Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum zu gelten und damit entsprechende Darlehen an einen der oben genannten Wohnungsanbieter gemäß diesem Rahmen förderfähig sind, muss die betreffende Immobilie den Wohngeldgesetz-Test bestehen

Zielgruppen

- Gruppen mit geringem Einkommen und Haushalte, deren Einkommen zwar über der sozialen Grundsicherung liegt, die aber ohne staatliche Unterstützung möglicherweise mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für Wohnkosten ausgeben

In den Niederlanden (für weiterführende Informationen siehe Anhang II):

- Zugelassene Einrichtung („toegelaten instelling“) im Zusammenhang mit der 2015 erfolgten Novelle des niederländischen Wohnungsgesetzes, im Weiteren definiert als Organisation des sozialen Wohnungsbaus („OSW“)
 - Private Wohnungsunternehmen und Projektentwickler, die sich öffentlich zu sozialer Verantwortung und zum Angebot von bezahlbarem Wohnraum bekennen
- und:
- Mietpreis pro Haus oder durchschnittlicher Mietpreis im Falle von Mehrfamilienhäusern überschreiten nicht den jährlich aktualisierten Schwellenwert für soziales Wohnen gemäß Artikel 47 des niederländischen Wohnungsgesetzes (im Jahr 2021: 752,33 €)

Bezahlbarer Wohnraum



**Kategorie der Social
Bond Principles**

Förderfähige soziale Assets

**Beitrag zu den Zielen
für nachhaltige
Entwicklung**

Zielgruppen

→ Haushalte, die von der Lohnentwicklung abgekoppelt sind, wie Haushalte mit geringem Einkommen, Arbeitslose oder Rentner:innen. Weitere Informationen sind im Anhang II ausgeführt. In Sonderfällen können andere dringende Gründe von einzelnen Gemeinden in einem gemeindespezifischen Wohnungserlass („Huisvestingverordnung“) definiert werden, der auf Artikel 8, Absatz 1 des Wohnungsgesetzes von 2014 beruht. Beispiele sind medizinische Gründe oder Personen, denen Asyl gewährt wurde.

Mindestanforderungen für den Umweltschutz

Für die Berlin Hyp gehen Klimaschutz und soziale Verträglichkeit Hand in Hand, weshalb energetisch schlechte Wohnungen nicht zu den förderfähigen Assets gemäß diesem Framework zählen. Nur Gebäude, die zu den energetisch besten 70 Prozent des nationalen Wohngebäudebestands gehören, sind förderfähig, was im Jahr 2021 einem Endenergiebedarf von max. 151,1 kWh/m²/a entspricht.¹⁶

Um Doppelzählungen zu vermeiden, dürfen die förderfähigen sozialen Assets der Berlin Hyp nicht Teil des Green Finance Portfolios sein.

4.2. Process for Project Evaluation and Selection (Bewertungs- und Auswahlverfahren)

Die Berlin Hyp verankert das Framework fest in ihren internen Prozess zur Bewertung und Auswahl von förderfähigen sozialen Assets, die die im Abschnitt 4.1 beschriebenen Auswahlkriterien für förderfähige soziale Assets erfüllen.

Die Berlin Hyp hat eine Sustainable Finance Commission (SFC, ehemals Green Building Commission¹⁷) gegründet, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern aus verschiedenen Bereichen der Bank zusammensetzt. Dazu gehören alle Bereiche, die an der Wertschöpfungskette Finanzierung/Refinanzierung beteiligt sind: Vertrieb, Portfolio Management, der Kreditbereich, die Wertermittlung und Treasury. Unter anderem sind auch die Bereiche Risikocontrolling und Unternehmensstrategie Mitglied der SFC. In ihren ordentlichen Sitzungen erörtert die SFC, ob die in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien mit den am Markt etablierten Best-Practice-Methoden und den einschlägigen Vorschriften in Einklang stehen. Ist dies nicht der Fall, wird die SFC mögliche Änderungen erörtern und entscheiden, wie die Eignungskriterien dahingehend angepasst

werden können. Alle etwaigen Weiterentwicklungen der Eignungskriterien sind darauf auszurichten, dass sie die Robustheit und das Anspruchsniveau des Frameworks erhöhen. Weiterentwicklungen können dabei auch die Definition von sozialen Projektkategorien jenseits der förderfähigen Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum umfassen, wie zum Beispiel Darlehen an Stiftungen, die ausschließlich gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der „Steuerbegünstigten Zwecke“ verfolgen, wie in §52 und §53 der deutschen Abgabenordnung ausgeführt.¹⁸

Zu Beginn des Bewertungs- und Auswahlverfahrens ist die Erfüllung der in Abschnitt 4.1 definierten Eignungskriterien in einer möglichst frühen Phase der Kreditvergabe nachzuweisen. Alle förderfähigen sozialen Assets, die nach dem im Bewertungs- und Auswahlverfahrens beschriebenen Verfahren genehmigt werden, werden in das Social Finance Portfolio aufgenommen.

¹⁶ Dieser Schwellenwert wurde im Auftrag der Berlin Hyp im Oktober 2021 in einem Gutachten von Drees & Sommer zur Energieeffizienz des deutschen Wohngebäudebestandes festgelegt. Drees & Sommer stützen sich dazu auf öffentlich zugängliche Daten wie den dena-Gebäudereport oder die co2online-Datenbank.

¹⁷ Da sich die Berlin Hyp stärker auf soziale Aspekte ihres Kerngeschäfts – die gewerbliche Immobilienfinanzierung – konzentrieren möchte, ersetzte sie im Jahr 2021 ihre Green Building Commission durch die SFC. Auf diese Weise wird es der Commission ermöglicht, die Entwicklung möglicher künftiger sozialer Finanzierungs- und Refinanzierungsprodukte zu beaufsichtigen und die jeweiligen Frameworks im Einklang mit den jeweils aktuellen Best-Practice-Methoden am Markt und den einschlägigen Vorschriften zu halten.

¹⁸ Im Falle von wesentlichen Änderungen bei den Eignungskriterien und/oder der Definitionen sozialer Projekte wird die Berlin Hyp alle Anstrengungen unternehmen, um das Framework entsprechend zu aktualisieren, das aktualisierte Framework durch eine Second Party Opinion bewerten zu lassen und die Änderungen der Öffentlichkeit mitzuteilen.

Da die Berlin Hyp in Erwägung zieht, Incentives für förderfähige soziale Assets im Vergleich zu Darlehen für nicht förderfähige Wohngebäude zu setzen, muss vor dem Pricing analysiert werden, ob die in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien für ein Asset erfüllt sind.

Um festzustellen, ob ein Asset die Eignungskriterien erfüllt, prüft die Bank die Unterlagen, die von den Kreditnehmern zur Bewertung des Gebäudes und zur Cashflow-Analyse vorgelegt werden. Darüber hinaus werden die Kreditnehmer aufgefordert, Energieausweise oder Berechnungen zur Gesamtenergieeffizienz vorzulegen. Kreditnehmer, die unter die Kategorie „private Wohnungsanbieter“ fallen, sollten außerdem einschlägige Unterlagen vorlegen, die ein nachvollziehbares öffentliches Bekenntnis für bezahlbaren Wohnraum belegen. Zudem darf die Bank von den Kreditnehmern verlangen, dass sie zusätzliche Unterlagen beibringen, mit denen ihre Eignung für das Social Finance Portfolio nachgewiesen wird.

Sofern entsprechende Unterlagen beigebracht werden, nehmen die Expert:innen in den zuständigen Abteilungen der Bank eine Vorabbewertung vor, inwiefern eine Immobilie mit den in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien übereinstimmt. Der Auswahlprozess erfolgt nach verschiedenen Gesichtspunkten, wie z. B. nach der Festlegung der Kategorie, der Auswahl des Kundentyps und der Merkmale der privaten Wohnungsanbieter.

Um in das Social Finance Portfolio der Bank aufgenommen zu werden, müssen potenzielle soziale Assets vom Bereich Treasury der Bank ein zweites Mal positiv votiert werden.

Die Berlin Hyp tut ihr Möglichstes um das von der Platform on Sustainable Finance in ihrem Abschlussbericht zur Sozialtaxonomie vorgestellte Konzept hinsichtlich „availability, accessibility, acceptability and quality“ (AAAQ)¹⁹ in ihren Selektionsprozess zu integrieren.

Um die Einhaltung der Eignungskriterien während der gesamten Laufzeit zu gewährleisten, überprüft die Sustainable Finance Commission der Berlin Hyp mindestens einmal pro Jahr die Assets auf Grundlage der aktuellsten verfügbaren Daten. Erfüllt ein Asset die in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien nicht mehr, so wird es aus dem Social Finance Portfolio der Bank entfernt. Alle Daten zu den sozialen Merkmalen und der Energieeffizienz

eines Assets werden zu Aufzeichnungszwecken im Darlehenssystem der Berlin Hyp dokumentiert, auch wenn das Asset die in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien nicht erfüllt. Diese Dokumentation hilft der Berlin Hyp dabei, Informationen zur Entwicklung der Portfolio-Nachhaltigkeit zu sammeln.

Die Berlin Hyp kann bei der Identifizierung von förderfähigen sozialen Assets auf das Fachwissen ihrer eigenen Mitarbeitenden zurückgreifen oder externe Berater und deren Datenquellen heranziehen.

Die Berlin Hyp arbeitet kontinuierlich an einer Verbesserung der ESG-Bewertung im Kreditvergabeprozess und überprüft, ob die Assets mit den in Abschnitt 4.1 definierten Eignungskriterien im Einklang stehen. Die Berlin Hyp behält sich daher vor, ihre Auswahl- und Bewertungsprozesse jederzeit weiterzuentwickeln, um diese Verbesserungen zu berücksichtigen.

Die Berlin Hyp hat zahlreiche Verfahren zum Management von ESG-Risiken eingeführt, zum Beispiel:

- Die Bank hat einen ESG-Fragebogen implementiert, der es ihr ermöglicht, die ESG-Qualität ihrer Kreditnehmer zu bewerten und ihnen einen ESG-Score zuzuordnen. Jeder Kreditnehmer wird gebeten, den Fragebogen im Rahmen des Kreditvergabeprozesses auszufüllen. Darüber hinaus hat die Bank einen zusätzlichen Fragebogen entwickelt, der die Bau- und Gebäudekriterien der EU-Taxonomie abdeckt, einschließlich der technischen Prüfkriterien und der DNSH-Kriterien.
- Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Abteilung Datenmanagement, um die Erhebung und Verwaltung von ESG-Daten zu verbessern, die für das Reporting und die Klassifizierung verwendet werden und ESG-bezogene Leistungsindikatoren messen.
- Im Zusammenhang mit dem Transformationskredit der Berlin Hyp wurde eine Bewertung des Sanierungspotenzials des Portfolios der Bank entwickelt.

Ein weiterer relevanter Faktor sind die umfangreichen Mitarbeiterschulungen der Bank zu ESG-Themen.

¹⁹ Platform on Sustainable Finance (2022). Final Report by Subgroup 4 : Social Taxonomy (S. 42)

4.3. Management of Proceeds (Management der Erlöse)

Die Berlin Hyp verwaltet die Emissionserlöse aus einem Social Bond auf Portfoliobasis. Der Betrag, der dem Nettoerlös eines jeden Social Bonds entspricht, wird ausschließlich zur Refinanzierung förderfähiger sozialer Assets, die Bestandteil des Social Finance Portfolios sind, verwendet. Förderfähige soziale Assets müssen zu dem Zeitpunkt, zu dem sie als förderfähige soziale Assets gekennzeichnet werden, die in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien erfüllen. Beschließt die Bank, die Eignungskriterien zu verschärfen, werden diese neuen Kriterien nicht rückwirkend auf die bestehenden förderfähigen sozialen Assets angewandt. Daher verlieren bestehende förderfähige soziale Assets nicht ihren Status, wenn sie die neuen Eignungskriterien nicht erfüllen.

Neue Social Bonds können nur emittiert werden, wenn in der Bilanz der Bank freie förderfähige soziale Assets mit einem ausreichenden Nominalwert vorhanden sind und diese nicht bereits für frühere Social Bonds verwendet wurden. Förderfähige soziale Assets dürfen nicht mehr als einem Social Bond der Berlin Hyp zugeordnet werden. Das bedeutet, dass der Nominalwert aller ausstehenden Social Bonds zu keinem Zeitpunkt den Nominalwert der förderfähigen sozialen Assets übersteigen darf. Darüber hinaus muss die Bank bei der Emission eines neuen Social Bonds einen Überschuss in Höhe von 10 % an förderfähigen sozialen Assets sicherstellen. Sollte aus irgendeinem Grund ein förderfähiges soziales Asset aus dem Portfolio der förderfähigen sozialen Assets der Bank entfernt werden und dies zu einem Überschuss an förderfähigen sozialen Assets von weniger als 10 Prozent führen, ersetzt die Berlin Hyp dieses durch ein oder mehrere förderfähige(s) soziale(s) Asset(s), damit der oben genannte Schwellenwert rechtzeitig erreicht wird.

Darüber hinaus werden die Erlöse aus Social Commercial Paper den förderfähigen sozialen Assets für einen Nominalwert an förderfähigen sozialen Assets zugewiesen, der zu keinem Zeitpunkt die Hälfte des 10-prozentigen Überschusses der förderfähigen sozialen Assets übersteigen darf.

Schließlich darf der Nominalwert der ausstehenden Sozialen Pfandbriefe zu keinem Zeitpunkt den Nominalwert der förderfähigen sozialen Assets im Hypothekendeckungsstock

der Bank übersteigen. Werden förderfähige soziale Assets vor dem Ende der Laufzeit eines Social Bonds fällig oder zurückgekauft, dann werden sie durch andere förderfähige soziale Assets ersetzt.

4.4. Reporting (Berichterstattung)

Solange Social Bonds der Berlin Hyp ausstehen, wird die Bank jährlich sowohl über die Allokation als auch über die sozialen Auswirkungen der förderfähigen sozialen Assets Bericht erstatten. Die Berlin Hyp wird ihren jährlichen „Social Bond Report“, der sowohl ein Allokations- als auch ein Impact-Reporting beinhaltet, auf ihrer Website entweder als eigenständigen Bericht oder in Verbindung mit anderen Reportings zu Green Bonds und/oder Sustainability-Linked Bonds veröffentlichen.²⁰ Diese Reportings werden den Anlegern auch in Zukunft bis zur Fälligkeit des letzten Social Bonds auf der Webseite der Bank zur Verfügung stehen. Die Bestandteile des jährlichen Social Bond Reports der Bank sind nachstehend aufgeführt.

Allokationsreporting

→ Die Entwicklung der förderfähigen sozialen Assets in der Bilanz der Berlin Hyp, einschließlich, aber nicht beschränkt auf:

- Volumen und Wachstum des Social Finance Portfolios
- Aufschlüsselung des Social Finance Portfolios nach Unterkategorie der förderfähigen sozialen Assets und nach geografischer Lage
- Laufzeit der sozialen Darlehen je Unterkategorie der förderfähigen sozialen Assets

→ Bericht über die Entwicklung der Zuweisung eines dem Nettoerlös des Social Bonds entsprechenden Betrags für förderfähige soziale Assets, einschließlich:

- Gesamtbetrag der dem Social Finance Portfolio zugewiesenen Nettoerlöse
- Gesamtvolumen der ausstehenden Social Bond-Instrumente
- Höchstbetrag der ausstehenden emittierten Social Commercial Papers im Berichtszeitraum

²⁰ Hier verfügbar

²¹ ICMA (2020). Working towards a Harmonized Framework for Impact Reporting for Social Bonds. Hier verfügbar

Impact-Reporting

→ Gegebenenfalls wird das Social Bond Principles' Harmonized Framework for Impact Reporting for Social Bonds²¹ als Leitfaden für das Impact-Reporting herangezogen. Zusätzliche Auswirkungsindikatoren können im Laufe der Zeit ausgearbeitet werden, wenn die Nettoerlöse der Social Bonds den förderfähigen sozialen Assets zugewiesen werden. Sollten sich wesentliche Änderungen in Bezug auf das Social Bond

Framework oder die förderfähigen sozialen Assets ergeben, die einen wesentlichen Einfluss auf den nachhaltigen Impact der Social Bonds haben, wird die Berlin Hyp das Reporting anpassen und öffentlich zugänglich machen.

→ Für zusätzliche Transparenz wird die Berlin Hyp eine Vorlage zum Impact-Reporting veröffentlichen, in der die nachstehenden Indikatoren, soweit möglich, aufgeführt sind:

Kategorie Social Bonds Principle	Projektkategorie		Ziel	Sozialer Indikator
	Unterkategorie Förderfähige soziale Assets	Adressiertes SDG	Zielgruppen	Sozialer Indikator
Bsp. bezahlbarer Wohnraum	Bsp. nicht gewinnorientierte Wohnungsbaugenossenschaften	Bsp. die Reduzierung von Armut (SDG 1) und Ungleichheiten (SDG 10) sowie die Unterstützung des Übergangs zu nachhaltigen Städten und Gemeinden (SDG 11)	Bsp. Einzelpersonen/Familien, die eine bezuschusste Wohnung erhalten	<ul style="list-style-type: none"> · Zahl der geschätzten Begünstigten · Anzahl der Wohneinheiten · Die Gesamtzahl der Wohnungen in Gebäuden für bezahlbaren Wohnraum · Anzahl der geförderten oder erschlossenen Quadratmeter · Anzahl der Gebäude · Die erwartete Zahl der Haushaltsmitglieder auf Grundlage des Konzepts der angemessenen Wohnfläche · Durchschnittliches Mietpreisniveau

4.5. External Verification (Externe Überprüfung)

Second Party Opinion

Die Berlin Hyp hat ISS-ESG damit beauftragt, den sozialen Charakter des Social Bond Frameworks sowie die Einhaltung der Social Bond Principles unabhängig zu bewerten. ISS-ESG wendet für diese Bewertung ein eigenes Framework an. Die Ergebnisse sind in der Second Party Opinion von ISS-ESG dokumentiert, die auf der Webseite der Bank verfügbar ist. Die Second Party Opinion bezieht sich auf das gesamte Social Bond Framework und schließt alle Wertpapiere ein, die darunter begeben werden.

Jährliche Neuüberprüfung

ISS-ESG oder eine andere Partei, die von der Berlin Hyp zu einem späteren Zeitpunkt als Nachfolgerin für ISS-ESG beauftragt wird, erstellt jährlich einen Bericht, der die Übereinstimmung aller ausgegebenen Bonds mit den in diesem Programm dokumentierten Kriterien überprüft. Diese Berichte werden die Ergebnisse der Bewertung der sozialen Leistung des Programms sowie der ausgegebenen Social Bonds widerspiegeln. Die Berichte werden auf der Webseite der Bank veröffentlicht.

Im Falle wesentlicher Änderungen des Social Bond Frameworks wird die Berlin Hyp ISS-ESG oder einen anderen Dienstleister beauftragen, eine entsprechende Überprüfung vorzunehmen.

Anhang I

Sozialer Wohnungsbau in Deutschland

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (KWG) sind Wohnungsbaugesellschaften, bei denen die jeweilige Kommune (teilweise) Eigentümerin ist. KWG sind aufgrund ihres Tätigkeitsbereichs oft ein wesentliches Instrument der Wohnungspolitik einer Gemeinde. Eine einzelne Gemeinde kann dabei ganz oder teilweise Eigentümerin einer oder mehrerer KWG sein. Besondere Ziele, Vereinbarungen und Kooperationen zwischen den verschiedenen KWG, an denen eine einzelne Gemeinde beteiligt ist, oder zwischen einer KWG und der Gemeinde selbst werden oft in einem gesonderten Kooperationsvertrag (KoopV) festgelegt.

KWG zeichnen sich in der Regel durch ein starkes soziales Engagement und niedrige Mieten aus.²² Darüber hinaus arbeiten KWG nicht gewinnorientiert und zielen, durch ihr Streben nach der sogenannten Stadttrendite, darauf ab die Sozialverträglichkeit zu gewährleisten.²³

Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) sind Wohnungsunternehmen, die nach dem Genossenschaftsgesetz (GenG) gegründet wurden. Die Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften sind deren Anteilseigner und gleichzeitig (zumindest teilweise) auch die Mieter der Wohnungen. Die Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht. Eine WBG kann nicht verkauft werden und ihr einziges Ziel besteht darin, ihren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig kontinuierlich in (neue) Gebäude zu investieren. WBG zeichnen sich zudem dadurch aus, dass sie nicht gewinnorientiert sind.

Private Anbieter und Projektentwickler sind gewinnorientierte Anbieter von Wohnraum. Damit Darlehen an diese Unternehmen gemäß diesem Framework förderfähig sind, müssen sich die Unternehmen öffentlich zu bezahlbarem Wohnraum und sozialer Verantwortung verpflichten. Dies macht diese Unternehmen rechenschaftspflichtig und ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit von Zielen und Erfolgen.

Wohngeldgesetz-Test

Der Grundgedanke des Wohngeldgesetz-Tests

besteht darin, dass Mieter:innen nach dem Wohngeldgesetz Anspruch auf Wohngeld haben, wenn a) die Fläche der von ihnen bewohnten Wohnung die angemessene Wohnfläche nicht übersteigt und b) ihr Gesamtnettoeinkommen nicht über der Einkommenshöchstgrenze liegt. Gleichzeitig werden für die Berechnung der Höhe der Zuschüsse nur Bruttokaltmieten²⁴ berücksichtigt, die den mit der jeweiligen Mietstufe verbundenen Wert im Verhältnis zur Anzahl der Mieter nicht übersteigt.

Der Wohngeldgesetz-Test erfolgt in mehreren Schritten:

- a) Bestimmung der Stadt oder des Bezirks, in dem sich das Wohngebäude befindet.
- b) Erhebung der Daten über die Gesamtwohnfläche, die monatlichen Gesamtmietzahlungen sowie die Gesamtzahl der Wohnungen im Wohngebäude. Liegen die Mietzahlungen nur in Form von Nettokaltmieten vor, werden diese mit dem Faktor 1,15 multipliziert, um die Bruttokaltmiete zu erhalten. Diese Anpassung ist notwendig, da das Wohngeld auf Grundlage der Bruttokaltmiete berechnet wird. Der Faktor 1,15 leitet sich aus der durchschnittlichen Differenz zwischen Nettokaltmiete und Bruttokaltmiete ab, die in einer Auswertung des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht wurde.
- c) Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung (in Quadratmetern).
- d) Berechnung der Durchschnittsmiete pro Wohnung.
- e) Schätzung der durchschnittlichen Anzahl von Mieter:innen pro Wohnung auf Grundlage des Konzepts der angemessenen Wohnfläche (siehe unten).

²² Der Median der Kaltmiete lag Ende 2017 bei 5,04 € pro m² (BBSR 2020, 74).

²³ Der Begriff „Stadttrendite“ bezieht sich nicht auf den geschäftlichen Gewinn aus der Vermietung oder dem Verkauf eines Gebäudes oder Grundstücks, sondern es wird vielmehr versucht, den Mehrwert der ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Erträge für die Stadt darzustellen. Beispiele für diesen Mehrwert sind die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (Erschwinglichkeit), das Entstehen von Dritten Orten in der Nachbarschaft oder die positiven stadtklimatischen Auswirkungen durch die Beseitigung von versiegelten Flächen.

²⁴ Die Bruttokaltmieten beinhalten Zahlungen für Versorgungsleistungen und Dienstleistungen. Die Nettokaltmiete hingegen beschreibt die Mietzahlung ohne Nebenkosten.

- f) Ermittlung der im Wohngeldgesetz (WoGG) festgelegten Mietstufe für die Stadt oder den Bezirk, in der/dem das Wohngebäude steht. Die Mietstufe wird um den Heizkostenzuschlag angepasst, der 2021 dem Wohngeldgesetz hinzugefügt wurde. Die daraus resultierende Zahl wird mit dem Faktor 1,10 multipliziert. Dieser Faktor ergibt sich aus den Urteilen des Bundessozialgerichts (BSG) vom 30.1.2019 (B 14 AS 24/18 R) und BSG vom 3.9.2020 (B 14 AS 34/19 R) und zielt darauf ab, die Mietstufen an die tatsächliche Marktlage anzupassen.
- g) Wenn die unter d) berechnete durchschnittliche Bruttokaltmiete nicht höher ist als die unter f) berechnete angepasste Mietstufe, dann ist der Wohngeldgesetz-Test erfolgreich bestanden und das Darlehen für das Wohngebäude ist förderfähig (siehe Formel unten).

- bis zu 48m² für einen Einpersonenhaushalt
- 49-62m² für einen Zweipersonenhaushalt
- 63-74m² für einen Dreipersonenhaushalt
- 75-86m² für einen Vierpersonenhaushalt
- und 12m² für jede weitere Person pro Haushalt

Die Mietstufen

Die Höchstbeträge, bis zu denen Mieten durch Wohngeld bezuschusst werden können, sind an das regionale Mietpreisniveau angepasst. Die Festlegung der Mietstufen erfolgt in mehreren Schritten. Zunächst wird die durchschnittliche Bruttokaltmiete einschließlich Nebenkosten auf Bundesebene für Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für eine unterschiedliche Anzahl von Haushaltsmitgliedern ermittelt. In einem zweiten Schritt werden die durchschnittlichen Bruttokaltmieten der Hauptmieter, die Wohngeld beziehen, für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern separat und für Gemeinden unter 10.000 Einwohnern auf Kreisebene zusammengefasst berechnet. Die Abweichungen der lokalen Werte von den Werten auf Bundesebene werden in sieben verschiedenen Mietstufen zusammengefasst, wobei die Stufe I. die Gebiete mit Mieten unter oder gleich 85 % des Bundesdurchschnitts widerspiegelt; II. 85 % - 94 %; III. 95 % - 104 %; IV. 105 % - 114 %; V. 115 % - 124 %; VI. 125 % - 134 %; und VII. ≥125 %. In einem letzten Schritt wird die Höchstmiete, die für die Berechnung des Wohngeldanspruchs herangezogen wird, für jede Mietstufe und für eine unterschiedliche Anzahl von Haushalten ermittelt (siehe Tabelle unten).

Eignungskriterien bei Darlehen für Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum

Bruttokaltmiete = (Nettokaltmiete – Heizkostenzuschlag) · 1.15 ≤ (Mietstufe-Heizkostenzuschlag) · 1.1

Das Wohngeld-Konzept

Der Anspruch auf Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz richtet sich nach der Anzahl der Mieter, für die die jeweilige Wohnung eine angemessene Wohnfläche bietet, nach der Differenz zwischen Bruttokaltmiete und Höhe des Wohngeldes sowie nach den Einkommen der Mieter:innen, die unter der Einkommensgrenze liegen müssen.

Das Konzept der angemessenen Wohnfläche

Die angemessene Wohnfläche pro Anzahl der Mieter:innen wird durch die so genannte Richtfläche in der Wohngeldsystematik bestimmt. Demnach beträgt die angemessene Wohnfläche für einen Einpersonenhaushalt 48 Quadratmeter, für einen Zweipersonenhaushalt 62 Quadratmeter und für jede weitere Person im Haushalt 12 zusätzliche Quadratmeter.

Diese Einteilung führt zu einer Lücke bei der Wohnfläche zwischen den einzelnen Haushaltsgrößen. Aus Gründen der Praktikabilität haben wir daher die Lücke bei der Wohnfläche zwischen den einzelnen Haushaltsgrößen dem jeweils nächstgrößeren Haushaltstyp zugeschlagen. Infolgedessen wird für den Wohngeldgesetz-Test die folgende Klassifizierung der angemessenen Wohnfläche angewandt:

Auf Grundlage des Wohngeldgesetzes wird dieses Vorgehen ab dem 1.1.2022 alle zwei Jahre angepasst.

Maximale Bruttokaltmiete in €, nach Mietstufe und Anzahl der Haushaltsmitglieder, per 31.12.2021

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Mietstufe	I	II	III	IV	V	VI	VII
1		352,40	395,40	440,40	492,40	539,40	589,40	647,40
2		427,60	479,60	534,60	597,60	654,60	715,60	785,60
3		509,20	571,20	636,20	711,20	779,20	852,20	934,20
4		593,80	666,80	741,80	828,80	909,80	993,80	1.090,80
5		678,40	761,40	847,40	947,40	1.039,40	1.135,40	1.246,40
jedes weitere Haushaltsmitglied		80,6	91,6	102,6	114,6	124,6	142,6	156,6

Die Einkommenshöchstgrenze

Nur Mieter, deren verfügbares Gesamteinkommen (§13-15 WoGG) unter der Einkommenshöchstgrenze (§19 WoGG) liegt, können

Wohngeld beantragen. Die seit dem 01.01.2021 geltende Einkommenshöchstgrenze ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Maximal verfügbares Einkommen pro

Haushalt (in €), Stand: 31.12.2021

(nach Anzahl der Haushaltsmitglieder (1-8)
 vs. Mietstufe (I-VII)

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Mietstufe	I	II	III	IV	V	VI	VII
1		961	999	1035	1071	1100	1128	1158
2		1314	1367	1417	1468	1510	1550	1592
3		1605	1665	1721	1779	1826	1871	1917
4		2133	2197	2255	2314	2362	2406	2451
5		2438	2508	2572	2636	2689	2738	2788
6		2768	2839	2902	2965	3016	3066	3114
7		3013	3086	3153	3219	3271	3326	3376
8		3361	3411	3515	3589	3648	3712	3770

Heizkostenzuschlag

Anfang 2021 wurde der Heizkostenzuschlag in das Wohngeldgesetz aufgenommen. Der Heizkostenzuschlag soll ab Anfang 2021 steigende Heizkosten ausgleichen, die durch die Einführung eines CO₂-Preises z. B. für Heizöl und Gas entstehen. Der Heizkostenzuschlag wird auf Grundlage der Richtfläche in der Wohngeldsystematik berechnet und beträgt 0,30 € pro Quadratmeter. Er wird zusätzlich zum regulären Wohngeld gezahlt und ist bereits in der obigen Tabelle dargestellten Höhe des Wohngeldes enthalten. Im Einzelnen handelt es sich um die in der nachstehenden Tabelle dargestellten Höhe.

Heizkostenzuschlag, Stand 31.12.2021

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Zuschlag in €
1	14,40
2	18,60
Betrag für jedes weitere Haushaltsmitglied	3,60

Anhang II

Sozialer Wohnungsbau in den Niederlanden:

Die Novelle des niederländischen Wohnungsgesetzes von 2015²⁵ sieht vor, dass der Minister für Wohnungswesen und Stadtplanung vollrechtsfähige Vereine und Stiftungen gestattet, deren Ziel es ist, ausschließlich im Bereich des öffentlichen Wohnungswesens tätig zu sein, ihre finanziellen Mittel ausschließlich im Interesse des öffentlichen Wohnungswesens zu verwenden und ausschließlich im Interesse des öffentlichen Wohnungswesens zu handeln.²⁶ Eine solche Einrichtung wird als „zugelassene Einrichtung“ („toegelaten instelling“) oder Organisation des sozialen Wohnungsbaus („OSW“) bezeichnet. Mietwohnungen im privaten Sektor können auch als Sozialwohnungen definiert werden, wenn die Mietpreise unterhalb der unten genannten Liberalisierungsgrenze liegen.

Laut Artikel 47 des niederländischen Wohnungsgesetzes werden die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) den dazu zugelassenen Einrichtungen übertragen. Dies betrifft unter anderem die Unterbringung von Personen, die aufgrund ihres Einkommens oder anderer Umstände Schwierigkeiten haben, eine geeignete Wohnung zu finden, den Bau von Wohnungen zu diesem Zweck sowie den Erwerb von Mietobjekten, deren sozialer Mietpreis die Liberalisierungsgrenze (2021: 752,33 € pro Monat) nicht überschreitet.

Artikel 48 sieht vor, dass die zugelassene Einrichtung nur dann Miet- und Pachtverträge über mindestens 90 Prozent ihrer Wohnungen im regulierten Sektor abschließt, wenn das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze nicht überschreitet. Artikel 16 des Dekrets über die zugelassenen Einrichtungen für den

öffentlichen Wohnungsbau 2015²⁷ und die Verordnung über die zugelassenen Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau 2015 legen fest, dass diese Einkommensgrenze bei 38.035 € (2019) für mindestens 80 Prozent dieser Wohnungen und bei 42.436 € (2019) für maximal 10 Prozent dieser Wohnungen liegt, wie oben angegeben.

Darüber hinaus sieht Artikel 14 auch Standard-einkommensniveaus („norminkomen“) vor, die von der Anzahl der Personen im Haushalt und dem Alter der Personen abhängen:

- 24.075 € für einen Einpersonenhaushalt
- 32.675 € für einen Mehrpersonenhaushalt
- 22.987,94 € für einen älteren Einpersonenhaushalt
- 30.430,41 € für einen Haushalt mit mehreren älteren Personen.

Sowohl die Liberalisierungsschwelle als auch die Einkommensgrenzen werden jährlich zum ersten Januar aktualisiert.

²⁵ Staatsblad 2015, 231 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (Hier verfügbar)

²⁶ Siehe Artikel 19:1 des niederländischen Wohnungsgesetzes, hier verfügbar

²⁷ Indexering inkomens voor woningtoewijzing, verkoopregels en passend toewijzen | Nieuwsbericht | Woningmarktbelei, hier verfügbar



Disclaimer

Dieses Social Bond Framework (das „Framework“) stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Verkauf bzw. zur Ausgabe bzw. Zeichnung von Wertpapieren der Berlin Hyp AG („Berlin Hyp“) in irgendeiner Rechtsordnung oder eine Aufforderung zur Tätigkeit von Investmentaktivitäten dar, noch sollte es als Ganzes, in Teilen, oder durch seine Verbreitung zur Grundlage für einen Kauf, Verkauf oder eine Zeichnung von Wertpapieren der Berlin Hyp gemacht oder im Zusammenhang mit einem Vertrag, einer Verpflichtung oder einer Investmententscheidung als verlässlich angesehen werden. Weder das Framework noch sonstiges mit ihm verbundenes Material darf in einer Rechtsordnung verteilt oder veröffentlicht werden, in der dies ungesetzlich ist, es sei denn, dies geschieht in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Personen, die in den Besitz derartiger Dokumente gelangen, müssen sich über etwaige Verbreitungsbeschränkungen informieren und diese beachten.

Alle Bonds oder sonstigen Schuldtitel, die von der Berlin Hyp begeben werden, einschließlich etwaiger Social Bonds, werden mittels eines separaten Prospekts oder Angebotsdokuments (einschließlich eines Nachtrags dazu) in Übereinstimmung mit allen geltenden Gesetzen (einschließlich etwaiger Verkaufsbeschränkungen) angeboten. Jede Entscheidung zum Kauf solcher Wertpapiere sollte ausschließlich auf der Grundlage der Informationen getroffen werden, die in einem solchen Prospekt oder Angebotsdokument (einschließlich etwaiger Nachträge dazu) enthalten sind, welches in Verbindung mit dem Angebot solcher Wertpapiere bereitgestellt wird, und nicht auf der Grundlage dieses Frameworks.

Die in diesem Framework enthaltenen Informationen und Meinungen werden zum Ausstellungsdatum dieses Framework bereitgestellt und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Berlin Hyp bemüht sich, jedoch übernimmt keine Gewähr dafür, dass die in diesem Framework enthaltenen Informationen oder Meinungen zu aktualisieren oder aktuell zu halten oder zu überarbeiten, unabhängig davon, ob diese Informationen

oder Meinungen durch neue Informationen, zukünftige Ereignisse oder anderweitig beeinflusst werden. In die in diesem Framework enthaltenen Informationen und Meinungen sollte kein unangemessenes Vertrauen gesetzt werden.

Dieses Framework stellt die aktuelle Strategie und Absicht der Berlin Hyp dar, es kann Änderungen unterworfen sein bzw. kann nicht dazu dienen, Rechtsverhältnisse, Rechte oder Pflichten zu begründen. Dieses Framework ist als nicht erschöpfende, allgemeine Information gedacht. Die in diesem Framework enthaltenen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wurden, sofern in diesem Framework nicht anders angegeben, nicht von einer unabhängigen dritten Partei überprüft. Dieses Framework kann öffentlich zugängliche Informationen enthalten oder diese durch Verweis einbeziehen, die nicht gesondert von der Berlin Hyp geprüft, genehmigt oder gebilligt wurden oder von der Berlin Hyp oder ihren jeweiligen Mitgliedern, Vorständen, leitenden Angestellten, Vertretern oder Mitarbeitern oder anderen Personen angenommen werden, sodass keine Gewähr für die Fairness, Richtigkeit, Angemessenheit oder Vollständigkeit dieser Informationen übernommen wird. Weder die Berlin Hyp noch ihre jeweiligen Mitglieder, Vorstände, leitenden Angestellten, Vertreter oder Mitarbeiter noch irgendeine andere Person übernimmt die Haftung für Verluste, die sich aus der Nutzung des Frameworks oder seiner Inhalte ergeben oder anderweitig im Zusammenhang mit dem Framework entstehen.

Dieses Framework kann Aussagen über Pläne, Ziele, Strategien, zukünftige Ereignisse oder Leistungen und Erwartungen enthalten, die als zukunftsgerichtete Aussagen zu interpretieren sind und auf verschiedenen Annahmen und anderen Aussagen beruhen und von Natur aus mit erheblichen Ungewissheiten und Eventualitäten verbunden sind, die schwer oder gar nicht vorhersehbar sind und außerhalb der Kontrolle der Berlin Hyp liegen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den in

solchen Aussagen prognostizierten Szenarien abweichen. Keine der in diesem Framework enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen, Erwartungen, Schätzungen oder Aussichten sollten als Vorhersagen oder Versprechen verstanden werden noch sollten sie als Hinweis, Zusicherung oder Garantie dafür verstanden werden, dass die Annahmen, auf denen diese zukunftsgerichteten Aussagen, Erwartungen, Schätzungen oder Aussichten fußen, richtig oder vollständig sind oder im Framework vollständig angegeben werden. Es wird keine Gewähr hinsichtlich der Eignung von Social Bond-Wertpapieren zur Erfüllung der von potenziellen Anlegern geforderten Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien gegeben. Dieses Framework begründet keine rechtlich durchsetzbaren Verpflichtungen gegenüber der Berlin Hyp oder ihren Mitgliedern, Vorständen, leitenden Angestellten, Vertretern, Mitarbeitern oder Beratern. Die Nichtbeachtung oder Nichteinhaltung von Bedingungen dieses Frameworks, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die Nichterreichung von hierin festgelegten Nachhaltigkeitszielen oder -vorgaben, stellt weder ein Ausfallereignis noch eine Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen gemäß den Bedingungen solcher Social Bond-Wertpapiere dar. Dieses Framework zielt nicht darauf ab, rechtliche oder finanzielle Beratung zu bieten und sollte auch nicht als solche angesehen werden.

