

Social Bond Framework

März 2024



Berlin Hyp
Social Bond

Das Social Bond Framework wird regelmäßig überarbeitet, um regulatorische Entwicklungen sowie neue Anforderungen und Erkenntnisse am ESG-Kapitalmarkt angemessen zu berücksichtigen.

Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung will die Berlin Hyp nebst der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auch den Zugang zur Grundversorgung an sozialen Dienstleistungen sowie infrastruktureller Versorgung, etwa durch Einzelhandelsangebote, Bildungs- oder Gesundheitseinrichtungen sowie Fürsorge-Dienstleistungen, fördern. Bei der Bewertung der Social Bond Eignung einer Wohnimmobilie wird dies zukünftig entsprechend berücksichtigt. Wohnobjekte, d.h. Objekte mit einem Wohnanteil von mehr als 50 Prozent, die neben Wohnflächen auch Flächen für ebensolche sozialen Nutzungsformen beinhalten, sind damit im Sinne dieses Frameworks zulässig. Darüber hinaus sind Wohnobjekte insgesamt zulässig, die neben Wohnflächen auch Flächen umfassen, die der wohnwirtschaftlichen Nutzung dienen (z.B. Räumlichkeiten der Hausverwaltung).

Weiterhin wird bei Emission eines neuen Social Bonds der mindestens vorzuhaltende Überschuss geeigneter sozialer Assets gegenüber den ausstehenden Social Bonds zuzüglich der Neuemission auf 800 Millionen Euro begrenzt.

Änderungen am Framework sind farblich hervorgehoben.



Inhalt

1. Nachhaltigkeitsstrategie der Berlin Hyp	3
1.1. Soziale Strategie: Horizontale Dimension (unternehmensintern)	4
1.2. Soziale Strategie: Vertikale Dimension (unternehmensextern)	5
2. Gründe für das Social Bond Framework	6
3. Social Bond Programm	9
3.1. Sozialer Pfandbrief	9
3.2. Social Senior Bonds (Senior Preferred und Senior Non-Preferred)	9
3.3. Social Tier 2 Instrumente	9
3.4. Social Commercial Paper	10
4. Social Bond Framework	11
4.1. Use of Proceeds (Verwendungsart der Erlöse)	11
4.2. Process for Project Evaluation and Selection (Bewertungs- und Auswahlverfahren)	12
4.3. Management of Proceeds (Management der Erlöse)	13
4.4. Reporting (Berichterstattung)	14
4.5. External Verification (Externe Überprüfung)	15
Anhang I	16
Anhang II	20
Disclaimer	21

Bei dieser deutschen Fassung handelt es sich um eine Übersetzung des englischen Originals.

1. Nachhaltigkeitsstrategie der Berlin Hyp

Die Berlin Hyp AG („Berlin Hyp“ oder die „Bank“) 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 den ersten grünen Pfandbrief 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 grünes Neugeschäft 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 weitreichende Nachhaltigkeitsagenda auferlegt hat. Im Oktober 2021 wurde die Nachhaltigkeitsagenda auf das neue ESG Zielbild der Berlin Hyp mit vier Dimensionen erweitert.¹

¹ Berlin Hyp, ESG Positionspapier. Hier verfügbar



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 zu erreichen.**
- 2. Der Anteil von Darlehen für energieeffiziente Green Buildings soll 2025 ein Drittel des gesamten Darlehensportfolios der Berlin Hyp ausmachen.**
- 3. Aufbau eines Systems zur Ermittlung der Energieperformance sowie der Kohlenstoff- und Klimarisiken im Gesamtkreditportfolio der Berlin Hyp bis 2025, wobei die Bank ihr Ziel, bis Ende 2023² eine vollständige Portfoliotransparenz zu schaffen, bereits erreicht hat.**
- 4. Beratung und Finanzierung von Kunden beim Übergang zu energieeffizienten Objekten.**
- 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

² Die Transparenzquote liegt zum 31. Dezember 2023, bezogen auf die Fläche der finanzierten Gebäude, bei 94 Prozent. Dies entspricht 95 Prozent in Bezug auf das nominale Darlehensvolumen. Das Ziel, vollständige Transparenz über den Energiebedarf der von der Berlin Hyp finanzierten Objekte zu schaffen, ist damit erreicht. Der Rest ist auf Einzelfälle zurückzuführen (z. B. wenn die Kunden der Berlin Hyp noch keinen Energieausweis für ihre Immobilie haben oder die Berlin Hyp die Aufbereitung der Energiebedarfsinformationen noch nicht abgeschlossen hat). Im Vergleich zum Vorjahr wurden erstmals Objekte, für die keine Pflicht zur Erhebung von Energiedaten besteht (z. B. denkmalgeschützte Gebäude, unbebaute Grundstücke oder im Bau befindliche Objekte), von der Berechnung der Transparenzquote ausgenommen.

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

1.1. Soziale Strategie: Horizontale Dimension (interne Strategie)

Die Mitarbeitenden der Berlin Hyp sind 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 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 (externe Strategie)

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.³ Die Berlin Hyp hat zudem ein soziales Bewertungssystem für Dienstleister eingeführt. Im Jahr 2019 wurde ein Nachhaltigkeitsfragebogen für Dienstleister entwickelt, der zusammen mit anderen grundlegenden Unterlagen an neue Dienstleister verschickt wird. 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.



3 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. 2021 folgte eine weiter 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 19 ausstehenden Green Bonds im Benchmark-Format per Jahresende 2023 erneut 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 mehr 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.⁴ Vor allem in wirtschaftsstarken Regionen ist ein enormer Anstieg der Mieten zu beobachten.⁵ 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.⁶ Trotz des demografischen Wandels 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.⁷

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Deutschland betrug 2019 bis zu 33 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens, wobei kleinere Haushalte eine höhere Mietbelastung aufwiesen als größere.⁸ Darüber hinaus waren etwa 14 Prozent der Bevölkerung im Jahr 2019 durch ihre Wohnkosten übermäßig belastet, was bedeutet, dass mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgegeben wurden.⁹ 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 in den 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, was die Ungleichheit in Deutschland verschärft.¹⁰ 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.¹¹

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

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

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

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

8 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2020, S. 15, 19). Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020.

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

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

11 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.¹² Der Gesamtbedarf an Wohnraum im Jahr 2020 wurde auf 331.000 Wohnungen geschätzt, was etwa 4,2 Prozent 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 Euro) 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.¹³

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“,¹⁴ die eines der Kernelemente

ist, auf die in den Social Bond Principles der ICMA Bezug genommen wird.¹⁵

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 Eignungsprüfung 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 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 2023 von der International Capital Market Association veröffentlicht wurde.

Das Framework wird zudem den Beitrag der Berlin Hyp zum Erreichen der Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) unterstreichen, die 2015 von den

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

13 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

14 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.

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

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 Plattform on Sustainable Finance Ende Februar 2022 ihren Abschlussbericht zu einer solchen Taxonomie veröffentlicht.¹⁶ 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 zulässigen sozialen Assets entweder beibehalten oder strenger ausgestalten.



¹⁶ Platform on Sustainable Finance (2022). Final Report by Subgroup 4: Social Taxonomy. Hier verfügbar

3. Social Bond Programm

Zum **31. Dezember 2023** verfügt die Berlin Hyp über einen Hypothekendarlehensbestand von **31,6 Mrd. Euro**. Darlehen in Höhe von rund **2,9 Mrd. Euro** erfüllen die sozialen Eignungskriterien der Bank und werden im Darlehenssystem der Berlin Hyp als geeignete soziale Assets ausgewiesen (siehe dazu auch die weitergehende Definition in Kapitel 4.1). Der Nominalwert dieser geeigneten sozialen Assets im Hypothekendeckungsstock beträgt **2,8 Mrd. Euro**. Weitere **0,1 Mrd. Euro** sind nicht oder noch nicht Teil des Hypothekendeckungsstocks. Das Gesamtvolumen der geeigneten sozialen Assets wird sich im Laufe der Zeit ändern und wahrscheinlich steigen, da die Bank die Generierung neuer geeigneter 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

Gemäß Appendix I der Social Bond Principles sind Soziale Pfandbriefe als Secured Social Collateral Bonds und alle anderen sozialen Refinanzierungsinstrumente als Standard Social Use of Proceeds Bonds einzuordnen.¹⁷

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 zulässige soziale Assets enthält, die zuvor noch nicht für einen anderen Social Bond der Berlin Hyp verwendet wurden. Die Erlöse werden daher stets verwendet, um die zulässigen sozialen Assets im Hypothekendeckungsstock der Bank zu refinanzieren.

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 zulässige 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 zulässige soziale Assets in der Bilanz der Bank vorhanden sind, die nicht bereits für andere Social Bonds der Berlin Hyp verwendet werden.

¹⁷ ICMA (2022). Social Bond Principles. Hier verfügbar

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 zulässige 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 beschrieben.

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 2023 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)

Ein Betrag, der dem Erlös eines von der Berlin Hyp emittierten Social Bonds entspricht, wird zur (Re-) Finanzierung von zulässigen sozialen Assets

verwendet. Als zulässige 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. Ein Überblick über die Kriterien der Berlin Hyp für zulässige soziale Assets ist nachstehend in Tabelle 1 aufgeführt:

Tabelle 1: Eignungskriterien für Darlehen für Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum

Kategorie der Social Bond Principles	Zulässige soziale Assets	Beitrag zu den SDG's
	<p>Zulässige soziale Assets sind Darlehen für Mehrfamilienhäuser, die von einer der nachstehenden Organisationen in den aufgeführten Ländern finanziert werden und die die folgenden Kriterien erfüllen:</p> <p>In Deutschland (für weiterführende Informationen siehe Anhang I):</p> <ul style="list-style-type: none"> → Kommunale Wohnungsunternehmen → Wohnungsbaugenossenschaften → Private Wohnungsunternehmen und Projektentwickler, die sich öffentlich zu sozialer Verantwortung und zum Angebot von bezahlbarem Wohnraum bekennen <p>und:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Um als Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum zu gelten und damit entsprechende Darlehen an einen der oben genannten Wohnungsanbieter gemäß diesem Framework geeignet sind, muss die betreffende Immobilie den von der Berlin Hyp definierten Wohngeldgesetz-Test bestehen <p>Zielgruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> → 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 verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben <p>In den Niederlanden (für weiterführende Informationen siehe Anhang II):</p> <ul style="list-style-type: none"> → Zugelassene Einrichtung („toegelaten instelling“) im Zusammenhang mit dem 2015 erlassenen Dekret für den öffentlichen Wohnungsbau → Private Wohnungsunternehmen und Projektentwickler, die sich öffentlich zu sozialer Verantwortung und zum Angebot von bezahlbarem Wohnraum bekennen <p>und:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Durchschnittlicher Mietpreis pro Wohnung überschreitet nicht den jährlich aktualisierten Schwellenwert für soziales Wohnen gemäß Artikel 13 des niederländischen Mietzuschlagsgesetz (im Jahr 2024: 879,66 Euro) <p>Zielgruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> → Haushalte, die von der Lohnentwicklung abgekoppelt sind, wie Haushalte mit geringem Einkommen, Arbeitslose oder Rentner*innen. Weitere Informationen sind im Anhang II ausgeführt 	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>1 NO POVERTY</p>  </div> <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>10 REDUCED INEQUALITIES</p>  </div> <div style="background-color: #ffc107; color: white; padding: 5px;"> <p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p>  </div> </div>

Bezahlbarer Wohnraum¹⁸

¹⁸ Zulässige soziale Assets in der Kategorie bezahlbarer Wohnraum sind Darlehen für Gebäude, die in erster Linie einer wohnwirtschaftlichen Nutzung dienen (siehe Definition von „Wohnimmobilien“ in der Einleitung zu diesem Framework). Zu diesen Gebäuden können auch Flächen gehören, die in direktem Zusammenhang mit der wohnwirtschaftlichen Nutzung verbunden sind (z.B. für Hausverwaltungen). Darüber hinaus möchte die Berlin Hyp den Zugang zur Grundversorgung an sozialen Dienstleistungen und infrastruktureller Versorgung durch das Objekt (Arztpraxen, Kitas, Geschäfte des täglichen Bedarfs) gewährleisten. Zulässige soziale Assets dürfen demnach auch Flächen für ebenjene Nutzungsarten umfassen.

In Anbetracht der Lage auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland und den Niederlanden (Kapitel 2 des Frameworks) besteht der erwartete Nutzen in der Förderung des Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum für die oben genannten Zielgruppen durch Darlehen an Einrichtungen, die auf der Grundlage der dargelegten Auswahlkriterien als förderungswürdig eingestuft werden (Kapitel 4.1 des Frameworks). Dieser erwartete Nutzen wird anhand von Indikatoren gemessen, die im jährlichen Reporting veröffentlicht werden (siehe Kapitel 4.4).

Mindestanforderungen für den Umweltschutz

Für die Berlin Hyp gehen Klimaschutz und Sozialverträglichkeit Hand in Hand, weshalb energetisch schlechte Wohnungen nicht zu den zulässigen Assets gemäß diesem Framework zählen. Nur Gebäude, die zu den energetisch besten 70 Prozent des nationalen Wohngebäudebestands gehören, sind zulässig. Dies entspricht einem Endenergiebedarf oder -verbrauch von max. 151,1 kWh/m²/a (Stand 2021).¹⁹

Um Doppelzahlungen zu vermeiden, dürfen die sozialen Assets der Berlin Hyp nicht gleichzeitig 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 geeigneten sozialen Assets, die die im Abschnitt 4.1 beschriebenen Auswahlkriterien für soziale Assets erfüllen.

Die Berlin Hyp hat eine Sustainable Finance Commission („SFC“, ehemals Green Building Commission²⁰) gegründet, die sich aus Mitar-

beitenden verschiedener Bereiche 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 Risk Control und Unternehmensstrategie Mitglied der SFC. In ihren ordentlichen Sitzungen erörtert die SFC, ob die 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 derjenigen 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.²¹

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

Seit 2023 begibt die Berlin Hyp Social Loans, welche einen Finanzierungsvorteil durch Incentivierung für zulässige soziale Assets im Vergleich zu Darlehen für nicht zulässige Wohngebäude bringt. Aufgrund dieser potentiellen Incentivierung 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 Kredit-

¹⁹ 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. Der Einfachheit halber wird dieser Wert gleichermaßen für deutsche und niederländische Objekte herangezogen.

²⁰ 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.

²¹ Im Falle von wesentlichen Änderungen bei den Eignungskriterien und/oder der Definitionen sozialer Projekte wird die Berlin Hyp bestrebt sein, das Framework entsprechend zu aktualisieren, das aktualisierte Framework durch eine Second Party Opinion bewerten zu lassen und die Änderungen der Öffentlichkeit mitzuteilen.

nehmer 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 Verantwortlichen in den zuständigen Abteilungen der Bank eine Vorabewertung 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 Nutzungsform, 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)²² 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 geeigneten 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 der Bank ermöglicht, die ESG-Qualität ihrer Kreditnehmer zu bewerten und einem ESG-Score zuzuführen. Jeder Kreditnehmer wird gebeten, den Fragebogen im Rahmen des Kreditvergabeprozesses auszufüllen.
- Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit dem Bereich Datenmanagement, um die Erhebung und Verwaltung von ESG-Daten zu verbessern, die für das Reporting und die Klassifizierung verwendet werden sowie 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.

4.3. Management of Proceeds (Management der Erlöse)

Die Berlin Hyp verwaltet die Emissionserlöse aus einem Social Bond auf Portfoliobasis. Ein Betrag, der dem Nettoerlös eines jeden Social Bonds entspricht, wird ausschließlich zur Refinanzierung zulässiger sozialer Assets, die Bestandteil des Social Finance Portfolios sind, verwendet. Zulässige soziale Assets müssen zu dem Zeitpunkt, zu dem sie als soziale Assets gekennzeichnet werden, die in Abschnitt 4.1 beschriebenen Eignungskriterien erfüllen.

Neue Social Bonds können nur emittiert werden, wenn in der Bilanz der Bank freie geeig-

²² Platform on Sustainable Finance (2021, S. 42).
Final Report by Subgroup 4: Social Taxonomy.

nete soziale Assets mit einem ausreichenden Nominalwert vorhanden sind, die nicht bereits für frühere Social Bonds verwendet wurden. Geeignete 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 geeigneten sozialen Assets übersteigen darf. Darüber hinaus muss die Bank bei der Emission eines neuen Social Bonds einen Überschuss in Höhe von 10 Prozent, **maximal jedoch 800 Millionen Euro**, an sozialen Assets sicherstellen.

Sollte ein soziales Asset aus dem Portfolio der geeigneten sozialen Assets der Bank entfernt werden und dies zu einem Überschuss an geeigneten sozialen Assets von weniger als 10 Prozent führen, ersetzt die Berlin Hyp dieses zeitnah durch ein oder mehrere zulässige(s) soziale(s) Asset(s), damit der oben genannte Schwellenwert erreicht wird.

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

Schließlich darf der Nominalwert der ausstehenden Sozialen Pfandbriefe zu keinem Zeitpunkt den Nominalwert der zulässigen sozialen Assets im Hypothekendeckungsstock der Bank übersteigen. Werden zulässige soziale Assets vor dem Ende der Laufzeit eines Social Bonds fällig oder zurückgekauft, dann werden sie durch andere zulässige 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 zulässigen 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 Webseite entweder als eigenständigen Bericht oder in Verbindung mit anderen Reportings zu Green Bonds und/oder Sustainability-Linked Bonds veröffentlichen.²³ 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 zulässigen 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 zulässigen 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 zulässige soziale Assets, einschließlich:
 - Gesamtbetrag der dem Social Finance Portfolio zugewiesenen Nettoerlöse
 - Gesamtvolumen der ausstehenden Social Bond Instrumente
 - Höchstbetrag der ausstehenden emittierten Social Commercial Paper im Berichtszeitraum im Berichtszeitraum

Impact-Reporting

- Soweit möglich wird das „Harmonised Framework for Impact Reporting for Social Bonds“²⁴ der ICMA als Leitfaden für das Impact-Reporting herangezogen. Zusätzliche Impact Indikatoren können im Laufe der Zeit ausgearbeitet werden, wenn die Nettoerlöse der Social Bonds den zulässigen sozialen Assets zugewiesen werden. Sollten sich wesentliche Änderungen in Bezug auf das Social Bond Framework oder die zulässigen 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:

²³ Berlin Hyp. Investor Relations. Hier verfügbar

²⁴ ICMA (2023). Harmonised Framework for Impact Reporting for Social Bonds. Hier verfügbar

Tabelle 2: Social Impact Indikatoren

Social Bond Principles Kategorie	Projektkategorie		Ziel	Sozialer Indikator
	Unterkategorie zulässige soziale Assets	Adressiertes SDG	Zielgruppen	Sozialer Indikator
Bspw. Bezahlbarer Wohnraum	Bspw. Wohnungsbau-genossenschaften	Bspw. die Reduzierung von Armut (SDG 1) und Ungleichheiten (SDG 10) sowie die Unterstützung des Übergangs zu nachhaltigen Städten und Gemeinden (SDG 11)	Bspw. Einzelpersonen/ Familien, die eine bezuschusste Wohnung erhalten	<ul style="list-style-type: none"> · Zahl der geschätzten Begünstigten auf Grundlage des Konzepts der angemessenen Wohnfläche pro investierte Million Euro · Anzahl der finanzierten Wohneinheiten pro investierte Million Euro · Anzahl der finanzierten Quadratmeter pro investierte Million Euro · Durchschnittliches Mietpreisniveau pro Wohnung · Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter · Mietpreisvorteil der förderungsfähigen sozialen Assets gegenüber den regionalen Wiedervermietungspreisen

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 eine eigene Methodik 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.

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.

Jährliche Neuüberprüfung

ISS-ESG oder eine andere Partei, die von der Berlin Hyp als Nachfolgerin für ISS-ESG beauftragt wird, erstellt

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

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften zeichnen sich in der Regel durch ein starkes soziales Engagement und niedrige Mieten aus.²⁵ Darüber hinaus ist Gewinnerzielung kein primäres Ziel von kommunalen WBG. Vielmehr zielen sie durch ihr Streben nach der sogenannten Stadttrendite regelmäßig darauf ab, die Sozialverträglichkeit zu gewährleisten.²⁶

Genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften 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 genossenschaftliche 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. Genossenschaft-

liche WBG zeichnen sich zudem dadurch aus, dass Gewinnerzielung kein primäres Geschäftsziel ist.

Private Wohnungsbaugesellschaften und Projektentwickler sind gewinnorientierte Anbieter von Wohnraum. Damit Darlehen an diese Unternehmen gemäß diesem Framework zulässig sind, müssen sich die Unternehmen öffentlich und glaubwürdig 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 Haushalte nach dem Wohngeldgesetz Anspruch auf Wohngeld haben, wenn a) die Fläche der von ihnen bewohnten Wohnung die angemessene Wohnfläche nicht übersteigt und b) ihr wohngeldrechtliches Einkommen nicht über der Einkommenshöchstgrenze liegt. Außerdem werden c) für die Berechnung der Höhe der Zuschüsse nur Bruttokaltmieten²⁷ berücksichtigt, die den mit der jeweiligen Mietstufe verbundenen Wert im Verhältnis zur Anzahl der Haushaltsmitglieder nicht übersteigt.

Der Wohngeldgesetz-Test erfolgt in mehreren Schritten:

- a) Bestimmung der Stadt oder des Landkreises, 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

²⁵ Der Median der Kaltmiete lag Ende 2017 bei 5,04 Euro pro m² (BBSR 2020, S. 74).

²⁶ 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.

²⁷ Die Bruttokaltmieten beinhalten Zahlungen für Versorgungsleistungen und Dienstleistungen. Die Nettokaltmiete hingegen beschreibt die Mietzahlung ohne Nebenkosten.

Differenz zwischen Nettokaltmiete und Bruttokaltmiete ab, die in einer Auswertung des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht wurde.²⁸

- c) Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung (in Quadratmetern).
- d) Berechnung der Durchschnittsmiete pro Wohnung.
- e) Schätzung der durchschnittlichen Anzahl von Haushaltsmitgliedern pro Wohnung auf Grundlage des Konzepts der angemessenen Wohnfläche (siehe unten).
- f) Ermittlung der im Wohngeldgesetz (WoGG) festgelegten maximal zulässigen Bruttokaltmiete, welche sich aus der im WoGG festgelegten Mietstufe des Standorts sowie der Anzahl der Haushaltsmitglieder ergibt (siehe Tabelle I.1). Mit dem seit Januar 2023 geltenden Wohngeld-Plus-Gesetz kommt die Klimakomponente als Zuschlag auf die Miethöchstbeträge hinzu. Die Höhe der Klimakomponente ist Tabelle I.2 zu entnehmen. Die aus diesen drei Komponenten 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 Höchstmiete, dann ist der Wohngeldgesetz-Test bestanden und das Darlehen für das Wohngebäude ist zulässig (siehe Formel unten).

Eignungskriterien bei Darlehen für Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum

$\text{Bruttokaltmiete} = \text{Nettokaltmiete} \cdot 1.15 \leq (\text{Höchstmiete} + \text{Klimakomponente}) \cdot 1.1$

Das Wohngeld-Konzept

Der Anspruch auf Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, für die die jeweilige Wohnung eine angemessene Wohnfläche bietet, nach der Höhe der Bruttokaltmiete sowie nach dem wohngeldrechtlichen Haushaltseinkommen, welches unter der Einkommensgrenze (siehe Tabelle I.3) liegen muss.

Das Konzept der angemessenen Wohnfläche

Die angemessene Wohnfläche pro Anzahl der Haushaltsmitglieder 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.²⁹

Diese Einteilung führt zu einer Lücke bei der Wohnfläche zwischen den einzelnen Haushaltsgrößen. Aus Gründen der Praktikabilität wird 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:

- 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 jede Stadt mit mehr als 10.000 Einwohnern sowie für jeden Landkreis 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 85% des Bundesdurchschnitts widerspiegelt; II. 85% - 94%; III. 95% - 104%; IV. 105% - 114%; V. 115% - 124%; VI. 125% - 134%; und VII. $\geq 135\%$.

²⁸ Destatis (2020). Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten. Hier verfügbar

²⁹ Die Richtfläche der angemessenen Wohnungsgröße wird grundsätzlich auf Länderebene definiert. Die Berlin Hyp hat sich bei Ihrer Vorgabe an Veröffentlichungen des Deutschen Bundestages zum Wohngeld orientiert. Hier verfügbar

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 I.1). Bei jeder strukturellen Wohngeldreform erfolgt eine Neuordnung zu den Mietstufen des Wohngeldes, um zwischenzeitlich veränderte regionale Mietniveaus zu berücksichtigen. Dies ist auch in Folge des Wohngeld-Plus-Gesetzes der Fall.

Mit der Wohngeldreform 2020 wurde eine regelmäßige Anpassung der zugrundeliegenden Bruttokaltmieten an die jeweilige Miet- und Einkommensentwicklung eingeführt (sogenannte Dynamisierung; § 43 WoGG). Diese ist erstmalig im Januar 2022 vorgenommen worden. Die nächste Anpassung erfolgt am 1. Januar 2025 und dann alle zwei Jahre zum 1. Januar.

Tabelle I.1 Maximale Bruttokaltmiete in Euro, Stand 1. Januar 2022
 (nach Anzahl der Haushaltsmitglieder (1-8) vs. Mietstufe (I-VII))

Haushaltsmitglieder	Mietstufe	I	II	III	IV	V	VI	VII
1 Person		347	392	438	491	540	591	651
2 Personen		420	474	530	595	654	716	788
3 Personen		501	564	631	708	778	853	937
4 Personen		584	659	736	825	909	995	1.095
5 Personen		667	752	841	944	1.038	1.137	1.251
Aufschlag für jedes weitere HH-Mitglied		79	90	102	114	124	143	157

Klimakomponente

Das 2022 beschlossene Wohngeld-Plus-Gesetz definiert die sogenannte Klimakomponente. Diese soll strukturellen Mieterhöhungen in Folge von energetischen Maßnahmen an Gebäuden Rechnung tragen. Es handelt sich hierbei um einen Pauschalansatz in Form eines Zuschlags auf die Miethöchstbeträge in Höhe von 0,40 Euro je m² der entsprechenden Richtfläche in der Wohngeldsystematik.

Tabelle I.2: Klimakomponente in Euro, Stand 1. Januar 2023

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Als Klimakomponente zu berücksichtigender Zuschlag zu den Höchstbeträgen nach WoGG § 12 Absatz 7 in Euro
1 Person	19,20
2 Personen	24,80
3 Personen	29,60
4 Personen	34,40
5 Personen	39,20
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	4,80

Die Einkommenshöchstgrenze

Nur Haushalte, deren verfügbares Gesamteinkommen (§§13-15 WoGG) unter der Einkommenshöchstgrenze liegt, können Wohngeld beantragen. Die seit dem 01.01.2023 geltende Einkommenshöchstgrenze ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle I.3: Maximal verfügbares monatliches Gesamteinkommen pro Haushalt in Euro, Stand 1. Januar 2023 (nach Anzahl der Haushaltsmitglieder (1-8) vs. Mietstufe (I-VII))

Mitglieder im Haushalt	Mietstufe	I	II	III	IV	V	VI	VII
1 Person		1.372	1.405	1.435	1.466	1.492	1.516	1.542
2 Personen		1.854	1.896	1.936	1.976	2.009	2.041	2.074
3 Personen		2.316	2.365	2.411	2.458	2.497	2.534	2.572
4 Personen		3.132	3.197	3.256	3.318	3.370	3.419	3.470
5 Personen		3.598	3.668	3.733	3.801	3.857	3.911	3.966
6 Personen		4.063	4.137	4.206	4.277	4.336	4.395	4.453
7 Personen		4.473	4.550	4.621	4.694	4.753	4.816	4.876
8 Personen		4.698	4.769	4.834	4.900	4.953	5.012	5.066

Anhang II

Sozialer Wohnungsbau in den Niederlanden

Das Dekret über zugelassene Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau 2015 („Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015“)³⁰ sieht vor, dass der Minister für Wohnungswesen und Stadtplanung vollrechtsfähigen Vereinen 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.³¹ Eine solche Einrichtung wird als „zugelassene Einrichtung“ („toegelaten instelling“) 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 Wohnungsbaugesetzes („Woningwet“) werden Leistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („DAWI“) den dazu zugelassenen Einrichtungen übertragen.³² 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 nicht überschreitet. Die konkrete Mietobergrenze wird in Artikel 13 des Mietzuschlagsgesetzes („Wet op de huurtoeslag“) definiert (2024: 879,66 Euro pro Monat).³³ Bei diesem Wert handelt es sich um die Bruttokaltmiete. Liegen die Mietzahlungen nur in Form von Nettokaltmieten vor, werden diese, analog zum Vorgehen bei deutschen Mietobjekten, mit dem Faktor 1,15 multipliziert, um die Bruttokaltmiete zu erhalten.

Artikel 48 des Wohnungsbaugesetzes in Verbindung mit Artikel 16 des Dekrets über

30 Staatsblad 2015, 231 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl) und Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. **Hier verfügbar**

31 Siehe Artikel 19:1 des niederländischen Wohnungsbaugesetzes. **Hier verfügbar**

32 Woningwet. Available here

33 Regierung der Niederlande (2024). Unterschiede zwischen Sozialmieten und Mieten im freien Sektor. **Hier verfügbar**

die zugelassenen Einrichtungen für den öffentlichen Wohnungsbau 2015³⁴ sieht vor, dass die zugelassenen Einrichtungen jährlich 92,5 Prozent ihrer freien Sozialwohnungen an Personen mit einem Einkommen von bis zu **40.765 Euro** (Einkommenshaushalt) bzw. **45.014 Euro** (Mehrpersonenhaushalt) vermieten müssen. Maximal 7,5 Prozent dürfen an Personen mit einem darüberliegenden Einkommen vermietet werden.

Darüber hinaus sieht Artikel 14 des Mietzuschlagsgesetz³⁵ auch Standardeinkommensniveaus („norminkomen“) vor, die von der Anzahl der Personen im Haushalt und dem Alter der Personen abhängen:

- **27.725 Euro** für einen Einpersonenhaushalt
- **37.625 Euro** für einen Mehrpersonenhaushalt
- **26.486,12 Euro** für einen älteren Einpersonenhaushalt
- **35.061,14 Euro** für einen Haushalt mit mehreren älteren Personen

Sowohl die Liberalisierungsschwelle als auch die Einkommensgrenzen werden jährlich aktualisiert.

34 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. **Hier verfügbar**

35 Wet op de huurtoeslag, Artikel 14. **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 Tätigung von Investmentaktivitaten 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 Verbreitungsbeschrankungen 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 bemuhnt 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, zukunftsige 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, zukunftsige 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.

