

# Umwelterklärung 2024

(auf Grundlage Anhang IV EMAS-Verordnung)

**Partnerschaft ist unser Fundament**



# Inhalt

<b>1) Berlin Hyp im Porträt</b>	3
Berlin Hyp Mission	
Ausgezeichnete Performance	
<b>2) Berlin Hyp Umweltmanagementsystem</b>	7
Umweltpolitik	
Geltungsbereich und Aufbauorganisation	
Grundlagen	
Risiken und Chancen	
B-One	
<b>3) Auswirkungen unserer Tätigkeiten auf die Umwelt</b>	16
Ermittlung bedeutender Umweltaspekte	
Produktökologie – größter Impact, größte Chancen	
Betriebsökologie – direkte Einflussmöglichkeiten am Standort	
Unser Umgang mit den Auswirkungen des Neubauprojekts	
Umweltschutz in der Wertschöpfungskette	
<b>4) Umweltleistung und Kennzahlen der Berlin Hyp</b>	27
Produktökologie – Zahlen und Fakten	
Betriebsökologie – Zahlen und Fakten	
– Papier	
– Abfall	
– Wasser	
– Energieverbrauch	
– Mobilität	
– Footprint	
<b>5) Umweltzielsetzung und Umweltprogramm</b>	42
<b>6) Kontaktpersonen</b>	45
<b>7) Validierungsbestätigung</b>	46
<b>8) Disclaimer</b>	47

# 1) Berlin Hyp im Porträt

Die Berlin Hyp bietet Immobilienfinanzierungen mit individuellen Lösungen an. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

Zu unseren Kunden zählen professionelle und bonitätsstarke Investoren aus dem privaten und gewerblichen Immobiliensektor. Als Verbundpartner stehen wir mit den Sparkassen in einem konstruktiven Dialog und stellen den Instituten ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung.

Der Schwerpunkt der Finanzierungen liegt auf Büro- und Geschäftshäusern sowie dem Wohnimmobilienbereich.

Der Vorstand der Berlin Hyp besteht aus drei Mitgliedern: Maria Teresa Dreö-Tempsch, Alexander Stuwe sowie Sascha Klaus, der seit 2016 den Vorstandsvorsitz innehat. In den Gremien der Berlin Hyp fanden folgende Veränderungen statt: Herr Dirk Kipp wurde als Nachfolger von Herrn Dr. Ricken in einer außerordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2024 von Anteilseignerseite ab dem 1. Juli 2024 in den Aufsichtsrat der Berlin Hyp gewählt und gleichzeitig als weiteres Mitglied in den Kreditausschuss und in den Präsidial- und Nominierungsausschuss entsandt.

Seit dem 1. Juli 2022 ist die Berlin Hyp eine 100-prozentige Tochter der LBBW. Zudem wurde mit Wirkung ab dem 1. August 2022 zwischen der LBBW und der Berlin Hyp ein Beherrschungsvertrag geschlossen, so dass die Berlin Hyp im Rahmen einer umsatzsteuerlichen Organshaft finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in das Unternehmen der LBBW eingegliedert ist.

In einem nächsten Schritt bündelt die LBBW die Aktivitäten in der gewerblichen Immobilienfinanzierung nun unter der Marke Berlin Hyp, die hierfür ab 1. August 2025 in den Mutterkonzern integriert und dort als organisatorisch eigenständige Einheit weitergeführt wird. Mit dem Zusammenschluss entsteht ein führender Immobilienfinanzierer in Europa. Formal wird die neue Immobilienbank als rechtlich unselbstständige, aber organisatorisch eigenständige Einheit innerhalb der LBBW angesiedelt.

## Mission: Ökologisch. Sozial. Verantwortlich.

Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt versteht sich die Berlin Hyp als Vorreiterin bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarkts voranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.

## Unsere Überzeugung: Modern geht nur nachhaltig

Wir als Berlin Hyp haben ein klares Ziel vor Augen: der modernste Immobilienfinanzierer Deutschlands zu sein. Für uns steht fest, dass wir dieses Ziel nur erreichen, wenn wir sowohl uns selbst, wie auch unsere gesamten Geschäftsaktivitäten, nachhaltig ausrichten. Ein wichtiger Baustein hierfür ist unser seit Jahren etabliertes Umweltmanagementsystem, das EMAS-validiert ist.

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

Wesentliche Richtschnur für uns sind die Ziele der Vereinten Nationen für eine nachhaltige Entwicklung (UN Sustainable Development Goals, SDG), wobei das SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und SDG 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz) besondere Bedeutung für uns haben.



Die Berlin Hyp bekennt sich zum Pariser Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland und arbeitet aktiv daran, die Transformation zu einer nachhaltigen Wirtschaft voranzutreiben.

2021 hat die Berlin Hyp einen Sustainability-Linked Bond emittiert, um ihre strategischen Nachhaltigkeitsziele mit ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt zu verbinden. Damit bekennt sie sich zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis spätestens 2050 und strebt – analog zum Klimapfad – eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent zwischen 2020 und 2030 an. Für den eigenen Geschäftsbetrieb hat sich die Berlin Hyp das Ziel gesetzt, spätestens 2025 CO<sub>2</sub>-neutral zu arbeiten.

### **Unser Beitrag: Die Transformation fördern, erleichtern und finanzieren**

Insbesondere die erforderliche Transformation zur CO<sub>2</sub>-Neutralität ist in der Immobilienwirtschaft eines der aktuellsten und wichtigsten Themen.

Wird sich dieses nicht angenommen, ist der Gebäudesektor, der je nach Berechnung zwischen 30 und 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verursacht, mit seinen Assets als wertstabile Sicherheit gefährdet. Gleichzeitig sind Gebäude auch in unseren Breitengraden den negativen Auswirkungen des Klimawandels durch zunehmende Klima- und Umweltrisiken wie z. B. Temperatur- und Wetterveränderungen ausgesetzt.

Positiv ausgedrückt heißt das: Mit unserer Art zu planen, zu bauen sowie zu investieren und zu finanzieren haben wir einen ganz wesentlichen Hebel, die Welt dauerhaft lebenswert zu gestalten. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst.

### **Unser Ansatz: Vier Dimensionen**

Das Engagement der Berlin Hyp richtet sich nach den vier Dimensionen ihres ESG-Zielbilds aus. Die Bank formalisiert Verantwortlichkeiten innerhalb der eigenen Aufbau- und Ablauforganisation und integriert das ESG-Zielbild als wichtigen Bestandteil der Geschäftsstrategie.



#### **Nachhaltigkeit im Geschäftsbetrieb**

Wir richten die eigene operative Tätigkeit der Berlin Hyp nachhaltig aus. Dazu gehört, dass wir unseren ökologischen Fußabdruck – im Hinblick auf Ressourcenverbrauch sowie weiterer negativer Umweltauswirkungen – so weit wie möglich verringern. Zugleich agieren wir als verantwortungsbewusster Arbeitgeber und achten darauf, dass unsere gesamte Lieferkette nachhaltig ist.

#### **Nachhaltiges Geschäftsportfolio**

Die Berlin Hyp sieht die nachhaltige Ausrichtung ihres Geschäftsportfolios als größten Hebel für das Erreichen der von ihr definierten Nachhaltigkeitsziele. Sie hat es sich zum Ziel gesetzt, ihre Kunden bei der Transformation zu energieeffizienteren, nachhaltigeren Gebäuden zu unterstützen. Die Berlin Hyp bekennt sich dazu, den 1,5-Grad-Pfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), welcher öffentlich zugängliche und wissenschaftsbasierte CO<sub>2</sub>-Limite für Immobilien vorgibt und die Konformität mit dem Pariser Klimaabkommen sicherstellt, mit ihrem Gesamtkreditportfolio möglichst nicht zu überschreiten. Dazu ist künftig eine CO<sub>2</sub>-intensitätsoptimierte Portfolio- und Preissteuerung entlang der gemäß CRREM definierten Dekarbonisierungszielpfade der Berlin Hyp geplant.

ESG-Risikomanagement

Um Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit vollständig zu erfassen und systematisch steuern zu können, ist die Berlin Hyp dabei, ESG-Risiken in bestehende Risikomanagementsysteme und -prozesse zu integrieren und ihre Risikomanagementorganisation entsprechend der regulatorischen Normen und Empfehlungen kontinuierlich weiterzuentwickeln. Die qualitativen und quantitativen Verfahren zur Messung und Steuerung von ESG-Risiken sollen dabei finanzielle Risiken und nicht-finanzielle Risiken gleichermaßen abdecken. Des Weiteren werden geeignete ESG-Metriken mit definierten Limiten oder Schwellenwerten bzw. Untergrenzen in den Risikoappetit der Berlin Hyp einbezogen und im Rahmen des Gesamtrisikoberichts überwacht.

Transparenz und ESG-Fähigkeiten

Die Berlin Hyp strebt eine kontinuierlich hohe ESG-Transparenz durch ihre externe ESG-Berichterstattung an, welche sich an Marktstandards ausrichten soll. Zudem werden Nachhaltigkeitsaspekte sukzessive in die regulären Geschäftsprozesse eingegliedert.

Über die eigenen Aktivitäten hinaus bringt sich die Berlin Hyp aktiv in die Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitsstandards in der Immobilien- und Finanzwirtschaft ein, zum Beispiel durch die Initiierung einer Bankenrunde zum Thema Kreislaufwirtschaft.

Ausgezeichnete Performance

Die Berlin Hyp lässt ihre Nachhaltigkeits-Leistung regelmäßig und fortlaufend durch unabhängige externe Rating-Agenturen bewerten. Deren Einschätzungen sind eine wichtige Orientierung für Investoren und machen die Nachhaltigkeitsperformance zwischen einzelnen Unternehmen vergleichbar. Für die Berlin Hyp sind die Urteile der Agenturen zudem wichtige Gradmesser für die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsagenda und im Management der Umsetzung.



Ausgewählte Nachhaltigkeitsratings 2024

Industry Leader

Corporate ESG Performance

RATED BY ISS ESG

Prime

Rang 4 von 129 in der Peergroup Financials/Mortgage & Public Sector (Dezember 2024)

Environmental Rating	B	„Prime“
S/G Rating	C+	„Prime“
Gesamtrating	B–	„Prime“



ESG-Report: Rang 1 von 101 Sparkassen und Hypothekenbanken weltweit (April 2024)

ESG-Risiko-Report	5,8 von 100	Negligible
-------------------	-------------	------------

MSCI ESG RATINGS

AAA

CCC B BB BBB A AA AAA

Sustainability Rating (Dezember 2024)	AAA
---------------------------------------	-----

Ein breites Spektrum an hochkarätigen  
 Auszeichnungen untermauert die exzellente  
 Performance der Berlin Hyp:



## 2) Berlin Hyp Umweltmanagementsystem

Die vorliegende Umwelterklärung der Berlin Hyp für das Jahr 2024 für den Hauptsitz in Berlin (Gebäude Budapester Straße [Baustelle Neubau], Corneliusstraße sowie Tauentzienstraße als angemietetes, temporäres Ausweichquartier) zeigt die Fortschritte im Umweltmanagement der Berlin Hyp. Sie basiert unter anderem auf dem nichtfinanziellen Bericht der Berlin Hyp erstmalig auf Grundlage der Non-Financial Reporting Directive (NFRD<sup>1</sup>), welcher die Anforderungen der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erfüllt (gem. Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD).

Sie berücksichtigt auch das Neubauprojekt der Firmenzentrale und geht in gekennzeichneten Abschnitten auf die in diesem Zusammenhang zu berichtenden Fakten ein.

### Umweltpolitik

Als einer der führenden Immobilienfinanzierer in Deutschland tragen wir eine wichtige gesellschaftliche Verantwortung. Daraus leiten wir unsere Verpflichtung ab, durch aktiv betriebenen Umweltschutz im Unternehmen, aber auch entlang unserer Wertschöpfungskette, zur Erhaltung der Lebensgrundlagen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der heutigen wie auch nachfolgender Generationen beizutragen und somit entsprechend des Pariser Klimaabkommens die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C zu begrenzen.

Das Ziel CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2050 ist in unserem ESG-Zielbild verankert. Dabei gilt es für unseren eigenen Geschäftsbetrieb, spätestens ab 2025 die verbleibenden, unvermeidbaren Emissionen zu kompensieren.

Darüber hinaus bekennen wir uns als Berlin Hyp dazu, den 1,5-Grad-Pfad des CRREM, welcher öffentlich zugängliche und wissenschaftsbasierte CO<sub>2</sub>-Limite für Immobilien vorgibt und die Konformität mit dem Pariser Klimaabkommen sicherstellt, mit unserem Gesamtkreditportfolio möglichst nicht zu überschreiten. Dieses Bekenntnis geben wir unter der Maßgabe ab, dass die Dekarbonisierung der Strom- und Wärmenetze sowie der Energieträgerwechsel wie antizipiert eintritt. Die Grundlage für diese Annahmen bildet der Dekarbonisierungsfahrplan der Bundesregierung für Strom und Wärme.

Wir sehen uns dabei gleichsam unseren Kunden, Eigentümern, Mitarbeitenden, Liefernden wie auch der Gesellschaft gegenüber zu verantwortungsvollem Handeln verpflichtet und streben eine insgesamt nachhaltige Entwicklung im Sinne der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen an.

In diesem Rahmen bestimmt die Verpflichtung zur stetigen Verbesserung unserer Umweltleistung unsere für das gesamte Unternehmen und alle Mitarbeitenden geltende Umweltpolitik. Diese Umweltpolitik berücksichtigt die

- drei Prinzipien des UN Global Compact der Vereinten Nationen zum Umweltschutz<sup>2</sup>,
- zehn Grundsätze des Branchenkodex zu Nachhaltigkeit des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.<sup>3</sup> sowie
- vier Leitsätze des Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. zu Nachhaltigkeit<sup>4</sup>,
- Selbstverpflichtung der Sparkassen für klimafreundliches und nachhaltiges Wirtschaften<sup>5</sup>,
- sechs in der Verordnung 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) genannten Umweltziele der EU<sup>6</sup>.

1 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0095>

2 Prinzip 7 – Unternehmen sollen im Umgang mit Umweltproblemen dem Vorsorgeprinzip folgen. Prinzip 8 – Unternehmen sollen Initiativen ergreifen, um größeres Umweltbewusstsein zu fördern. Prinzip 9 – Unternehmen sollen die Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien beschleunigen.  
[https://www.globalcompact.de/fileadmin/user\\_upload/Bilder/Mediathek\\_Main\\_Page/Publikationen\\_PDF\\_speicher/DIE-ZEHN-PRINZIPIEN-1.pdf](https://www.globalcompact.de/fileadmin/user_upload/Bilder/Mediathek_Main_Page/Publikationen_PDF_speicher/DIE-ZEHN-PRINZIPIEN-1.pdf)

3 <https://zia-deutschland.de/project/corporate-social-responsibility-in-der-immobilienwirtschaft-kodex-compliance-und-berichte/>

4 Insbesondere Leitsatz 3 „3. Wir verpflichten uns dem ressourcenschonenden Wirtschaften.“  
<https://im-auftrag-der-gesellschaft.de/2016/haltung/nachhaltigkeitsstrategie>

5 [www.sparkasse.de/aktuelles/selbstverpflichtungnachhaltigkeit.html](http://www.sparkasse.de/aktuelles/selbstverpflichtungnachhaltigkeit.html)

6 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/de/TXT/?uri=CELEX%3A32020R0852>

Unsere Umweltpolitik wird durch ein Umweltmanagementsystem operationalisiert und umfasst folgende Rahmensetzungen:

- die Verpflichtung zur sicheren und effizienten Einhaltung der für die Berlin Hyp einschlägigen rechtlichen und sonstigen Vorschriften und unternehmensinterner Vorgaben zum betrieblichen Umweltschutz sowie zu den externen Umweltwirkungen unserer Geschäftstätigkeit
- die Verpflichtung zur aktiven Vermeidung unnötiger Umweltbelastungen. Wo dies nicht möglich ist, werden Maßnahmen getroffen, um die Belastungen zu reduzieren, wenn dies technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar ist. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Energie- und Wasserverbrauch, das Entstehen von Emissionen und Abfällen sowie die Umweltwirkung der durch uns finanzierten Portfolien
- die Berücksichtigung von ESG-Aspekten in unseren Finanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten gemäß der jeweiligen Rahmenwerke Sustainable Finance Framework, Green Bond Framework, Sustainability-Linked Bond Framework sowie Social Bond Framework ([www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de))
- die aktive Förderung der ökologischen Transformation durch Begleitung der Stakeholder bei der Umstellung auf einen klimaneutralen Gebäudebestand
- die ständige Verbesserung von Umweltmanagement und Umweltleistung. Dafür erfassen wir die Umweltauswirkungen unseres Portfolios sowie regelmäßige Mess- und Verbrauchsdaten insbesondere zur Steuerung unserer Umweltschutzmaßnahmen
- die umfassende Berücksichtigung von Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten bei der Beschaffung von Anlage- und Verbrauchsgütern sowie bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen
- die aktive Förderung und Unterstützung des Verantwortungsbewusstseins für die Umwelt bei unseren Kunden, Mitarbeitenden und Liefernden sowie dem Kapitalmarkt
- die interne und externe Transparenz unserer Umweltpolitik und -maßnahmen durch jährliche Erstellung einer Umwelterklärung
- den Ausbau des Risikomanagements mit dem Ziel, potenzielle Auswirkungen der Nachhaltigkeitsrisiken (wie z. B. Klimarisiken) systematisch zu identifizieren und zu bewerten

Für Fragen und Vorschläge zum innerbetrieblichen Umweltschutz sowie zum Umweltschutz entlang der Wertschöpfungskette ist unser Head of ESG, Dirk Bartsch ([dirk.bartsch@berlinhyp.de](mailto:dirk.bartsch@berlinhyp.de)) die geeignete Kontaktperson.



**Sascha Klaus**  
Vorstandsvorsitzender

## Geltungsbereich und Aufbauorganisation

Das Umweltmanagementsystem der Berlin Hyp wurde 2016 erstmalig nach EMAS-Verordnung (EG) 1221/2009, zuletzt geändert durch VO (EU) 2018/2026, validiert und gilt für Finanzdienstleistungen in der Immobilienfinanzierung am Berliner Hauptsitz. Der seit 2016 durchlaufene Managementzyklus

- setzt auf die langfristige Anwendung des PDCA-Zyklus
- beinhaltet und gewährleistet einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess
- sichert die Umsetzung unserer Umweltpolitik und des Umweltprogramms sowie die kontinuierliche Überwachung und Einhaltung aller relevanten Rechtsvorschriften und anderer bindenden Verpflichtungen

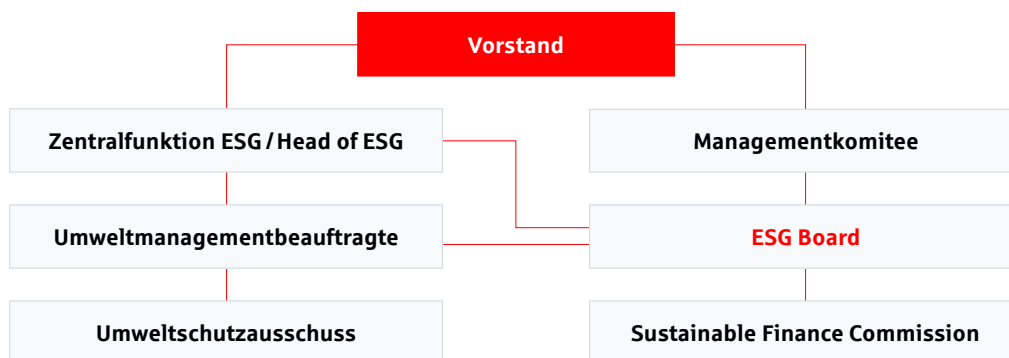
Dank dieser Prozesse ist das Umweltmanagement fest in die Strukturen der Bank eingebunden, denn ESG-Themen sind in der Berlin Hyp bereits seit Jahren bereichsübergreifend verankert.

Dies wird durch das Zusammenspiel von Vorstand, ESG-Zentralfunktionen und Managementkomitee sowie dem ESG Board, bestehend aus ständigen Vertretenden der Bereiche, sowie dem Vorstandsvorsitzenden im Vorsitz gewährleistet.

Zentrale Elemente der ESG-Organisationsstruktur bilden dabei:

- die dezentrale fachliche Verankerung der grundsätzlichen Verantwortung zur Integration von ESG-Themen in den jeweiligen Bereichen sowie
- die Etablierung einer übergeordneten ESG-Querschnittsfunktion, welche die Bereiche Strategie und Innovation sowie Risk Control gemeinschaftlich innehaben. Sie agieren als Nachhaltigkeitstreiber der ESG-Agenda und stellen sicher, dass alle ESG-bezogenen Maßnahmen in der Bank transparent gemacht sowie im Bedarfsfall miteinander verzahnt und aufeinander abgestimmt werden.

### Organisationsstruktur des Umweltmanagementsystems (UMS) in der Berlin Hyp



Seit dem 1. Juli 2022 ist die Berlin Hyp eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW). Im Rahmen des strukturierten Austauschs zwischen den beiden Häusern wurde eine formelle Arbeitsgruppe zum Thema ESG unter Leitung der Berlin Hyp etabliert.

Ein relevanter Themenschwerpunkt dieser Arbeitsgruppe „ESG Content Hub“ liegt auf der Ermittlung und der Realisierung von Werttreibern im Immobilien-Franchise.

Konkret werden hier strategische Fragestellungen wie z. B. die Begleitung der grünen Transformation sowie bezahlbares Wohnen in der Immobilienwirtschaft und die Angleichung der Kriterien für Green Buildings, Social Assets und Reporting behandelt. 2024 lag der Fokus auf der Angleichung der ESG-Checklisten sowie der Harmonisierung des ESG Score.

## Grundlagen

Für die Berlin Hyp sind insbesondere Stakeholder relevant, die direkt oder indirekt durch die Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp betroffen sind und deren Ansichten sowie Handlungen einen direkten oder indirekten Einfluss auf die Geschäftstätigkeiten der Berlin Hyp haben. Dies sind insbesondere Kunden, Mitarbeitende, Gesellschaft, Mitbewerber, Investoren und Eigentümer. Die Relevanzbeurteilung der Stakeholder wird bei Bedarf durch das Nachhaltigkeitsmanagement vorgenommen. Um Vorstellungen und Ansprüche der Stakeholder im Kontext der Nachhaltigkeit frühzeitig erkennen sowie angemessen reagieren zu können, nutzt die Berlin Hyp die etablierten Gesprächsformate mit den für sie wichtigsten gesellschaftlichen Gruppen.

2023 wurde erstmals eine Wesentlichkeitsanalyse nach den Anforderungen der CSRD durchgeführt. Auch bei der Überprüfung der wesentlichen Themen 2024 wurden die Ergebnisse in Zusammenarbeit mit internen und externen Stakeholdern erarbeitet, validiert und durch die ESG-Zentralfunktion sowie den Vorstand bestätigt.

Durch diese Überprüfung hat sich die Anzahl der relevanten wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen (Impacts, Risks and Opportunities, „IROs“) von 34 auf 40 erhöht. Als neue wesentliche Umwelt-Aspekte wurden unter anderem langfristige Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel sowie physische Klimarisiken bewertet.

Nicht mehr wesentlich sind hingegen der Beitrag zu Treibhausgasemissionen durch Lieferanten und Dienstleister. Aufgrund unseres Geschäftsmodells als Kreditinstitut liegen die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt grundsätzlich in unserer Wertschöpfungskette. Daher wurden dieser Logik folgend die Treibhausgasemissionen durch den eigenen Geschäftsbetrieb (Fuhrpark und Energiebezug) ebenfalls als nicht mehr wesentlich bewertet: Früheren Schätzungen zufolge waren die finanzierten Emissionen einer Bank (Scope 3.15) im Mittel etwa 1.000mal höher als deren Scope-1- und Scope-2-Emissionen<sup>7</sup>. Für die Berlin Hyp bedeutet das konkret für 2024: die Emissionen aus dem eigenen Geschäftsbetrieb betragen nur 0,05 Prozent der finanzierten Emissionen aus der Wertschöpfungskette und bestätigen somit die Bewertung der Relevanz.

Als wichtigstes Thema ist folgendes Handlungsfeld unter Würdigung von Chancen und Risiken bewertet und bestätigt worden:

→ Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel mit insgesamt 14 Unterthemen („IROs“),

Als neue wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte mit Umweltbezug wurden die Themen Kreislaufwirtschaft, Wasserressourcen, Biodiversität und Ökosysteme sowie Umweltverschmutzung hinsichtlich Auswirkungen, Chancen und Risiken festgelegt.

Dabei nimmt das Thema Kreislaufwirtschaft eine zentrale Steuerungsfunktion beim Management der IROs ein, denn die Berlin Hyp sieht insbesondere im Ressourcenverbrauch für den Neubau finanzierter Immobilien wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt. Als Immobilienfinanzierer trägt die Berlin Hyp im Rahmen der Kreditvergabe mittelbar zu diesen Auswirkungen bei, insoweit sie nach der Erstfinanzierung auftreten. Die nicht nachhaltige Nutzung von Ressourcen ist mit erheblichen Auswirkungen für andere Nachhaltigkeitsaspekte wie den Klimawandel, die Umweltverschmutzung oder die biologische Vielfalt verbunden und wird aufgrund des überdurchschnittlichen Ressourcenverbrauchs der Immobilienbranche als besonders wesentlich bewertet.

Die Bestimmung des organisatorischen Kontexts wird vom Umweltmanagement aus der Wesentlichkeitsanalyse des Nachhaltigkeitsmanagements abgeleitet und um aktuelle Aspekte ergänzt beziehungsweise konkretisiert. So werden seit 2020 die Bauaktivitäten im Zusammenhang mit der Erstellung des Neubaus an der Budapester Straße in sämtliche Bewertungen einbezogen.

7 [https://www.globalcompact.de/migrated\\_files/wAssets/docs/Umweltschutz/Publikationen/gute-praxis-sammlung\\_klimamanagement.pdf](https://www.globalcompact.de/migrated_files/wAssets/docs/Umweltschutz/Publikationen/gute-praxis-sammlung_klimamanagement.pdf)

## Risiken und Chancen

Um alle relevanten Risiken und Chancen vollständig zu erfassen und systematisch steuern zu können, hat die Berlin Hyp ESG-Risiken in das bestehende Risikomanagementsystem und dessen Prozesse integriert. Dabei sollen finanzielle Risiken und nichtfinanzielle Risiken gleichermaßen abgedeckt werden. Im ESG-Risikomanagement hat die Berlin Hyp eine Zentralfunktion für ESG-Risiken aufgebaut.

Die Berlin Hyp integriert Klima- und Umweltrisiken als Bestimmungsfaktoren der von ihr im Rahmen der Risikoinventur identifizierten bzw. bestehenden Risikokategorien in das Rahmenwerk für das Risikomanagement. Nachhaltigkeitsrisiken werden in der Berlin Hyp somit als Querschnittsrisiko betrachtet, sodass sie keine eigene Risikoart darstellen. Vielmehr beeinflussen sie als Risikotreiber potenziell alle klassischen Risikoarten. Die Berlin Hyp folgt in diesem Ansatz den Einschätzungen der BaFin und des EZB-Leitfadens zu Klima- und Umweltrisiken. Im Rahmen einer jährlichen ESG-Risikoinventur werden die potentiellen Auswirkungen von Klima- und Umweltrisiken auf folgende Risikoarten analysiert: Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und Operationelles Risiko sowie Immobilienrisiko, Geschäftsrisiko und Reputationsrisiko.

Ein zentraler Bestandteil der ESG-Risikoinventur ist die Durchführung einer ESG-Wesentlichkeitsanalyse, die die finanziellen Auswirkungen jedes ESG-Risikotreibers auf die verschiedenen Risikoarten untersucht. Die Ergebnisse der ESG-Wesentlichkeitsanalyse dienen nicht nur der Messung und Identifikation wesentlicher ESG-Risikotreiber, sondern wirken sich auf weitere institutsübergreifende Prozesse und deren Management, Steuerung und Offenlegung aus. Dazu zählen u. a. der ESG-Score („ESG-Analyse-tool“) im Rahmen der Kreditvergabe und der Dekarbonisierungspfad zur Überwachung der finanzierten Emissionen.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse von Klima- und Umweltrisiken hat die Berlin Hyp 2024 eine harmonisierte Long-Liste von Risikotreibern zusammen mit dem LBBW-Konzern abgestimmt. Darüber hinaus wurden von der Berlin Hyp drei Zeithorizonte festgelegt, um die möglichen künftigen Entwicklungen von Klima- und Umweltrisiken angemessen zu betrachten.

Basierend auf der Long-Liste der Risikotreiber wurden die möglichen Auswirkungsmechanismen jedes ESG-Risikotreibers auf die verschiedenen Risikoarten der Berlin Hyp durch eine Transmissionskanalanalyse identifiziert und beschrieben. Darauf aufsetzend wird die Wesentlichkeit jedes Klima- und Umweltrisikotreibers auf die sieben Risikoarten Kreditrisiko, Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, operationelles Risiko, Immobilienrisiko, Geschäftsrisiken und Reputationsrisiko bewertet. Je nach Risikotreiber und Risikoart wurden unterschiedliche Analysen durchgeführt. Im Allgemeinen erfolgt die Bewertung in zwei Stufen:

- **Stufe I – Relevanzanalyse:** Die Relevanzanalyse ermöglicht eine Identifikation von potenziell wesentlichen ESG-Risikotreibern auf die verschiedenen Risikoarten. In der Regel wird die Relevanzanalyse eines Risikotreibers in Form einer quantitativen Konzentrationsanalyse auf Gesamtportfolioebene durchgeführt. Ein Risikotreiber gilt für eine bestimmte Risikoart als relevant, wenn der Anteil mit signifikanter Risikoexposition eine festgelegte Schwelle überschreitet.
- **Stufe II – Wesentlichkeitsanalyse:** Wenn ein Risikotreiber für eine bestimmte Risikoart als relevant gilt, folgt eine Wesentlichkeitsbewertung, die in der Regel mit einem szenariobasierten Ansatz durchgeführt wird.

Anhand der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse ergibt sich für die Berlin Hyp eine Wesentlichkeit für transitorische Risiken in Bezug auf das Kreditrisiko, die sich langfristig moderat auf die Risikosituation der Bank auswirken können und somit im langfristigen Zeithorizont (d. h. im Zeitraum ab fünf Jahre in die Zukunft bis 2050) als wesentlich eingestuft wurden. Hingegen wirken sich transitorische Klimarisiken im Betrachtungszeitraum der Mittelfristplanung (bis fünf Jahre) voraussichtlich nicht wesentlich auf die Risikotragfähigkeit aus.

Um den Einfluss der physischen Risiken zu bestimmen, wird regelmäßig eine Materialitätsanalyse durchgeführt. Für die Erstellung hat die Berlin Hyp einen Vertrag mit der vdp Research GmbH abgeschlossen und eine Naturgefahrenanalyse mit dem Analyse-Tool K.A.R.L. der Köln Assekuranz Agentur erhoben. Die Analyse umfasst Risikoschäden durch Sturm, Tornado, Flut, Starkregen, Sturmflut, Erdbeben, Hagel, Tsunami und Vulkan.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen (Stand 31. Dezember 2024):

- Das Objektportfolio ist auf aggregierter Ebene einem geringen physischen Risiko ausgesetzt.
- Der erwartete durchschnittliche Schaden pro Jahr beträgt rund 0,11 Prozent der aggregierten Verkehrswerte
- Das höchste relative Risiko besteht mit 0,28 Prozent in den Niederlanden, vor allem durch Risiken aus Sturm.
- Die Naturgefahren mit dem höchsten absoluten Risiko sind Sturm, Sturmflut und Flut.

Der Gebäudebestand muss sich in Zukunft nicht nur im Bereich Resilienz gegen extreme Wetterereignisse verändern, um den Herausforderungen des Klimawandels und der Nachhaltigkeit gerecht zu werden: Energieeffizienz, nachhaltige Materialien, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit, grüne Infrastruktur und digitale Technologien werden zu Gradmessern der Zukunftsfähigkeit von Immobilien. Diese Veränderungen beinhalten neben Risiken auch Geschäftschancen für die Berlin Hyp, z. B. in Form von nachhaltigen Finanzierungsprodukten wie dem Transformationskredit. So nimmt die Berlin Hyp sich bietende Marktchancen zur klimaangepassten Bau- und Sanierungsfinanzierung sowie zur Vergabe von Krediten für bezahlbaren Wohnraum wahr.

Das Umweltmanagement setzt auf die Analysen des Nachhaltigkeitsmanagements auf und bewertet regelmäßig Risiken und Chancen im Kontext der Berlin Hyp im Zusammenhang mit den bedeutenden Umweltaspekten in der Stakeholderanalyse und im Rechtskataster. Die im Rechtskataster aufgeführten einschlägigen umweltrechtlichen und anderen verbindlichen umweltrelevanten Vorgaben für die Berlin Hyp werden vierteljährlich überprüft. Das gilt auch für andere dort erfasste Vorgaben und Bestimmungen, zu deren Einhaltung sich die Berlin Hyp verpflichtet hat. Das Rechtskataster wurde um eine Rubrik für die im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt zu beachtende Umwelt-Gesetzgebung erweitert und wird diesbezüglich regelmäßig überprüft.

Unser Handeln orientiert sich an gesetzlichen Vorgaben, freiwilligen Standards und Regulierungen, beispielsweise:

- Gewerbeabfallverordnung
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Berliner Wassergesetz
- Selbstverpflichtung der Sparkassen für klimafreundliches und nachhaltiges Wirtschaften
- UN Global Compact der Vereinten Nationen zum Umweltschutz
- Verordnung (EU) 2020 / 852 (Taxonomie-Verordnung)

Die vollständige Liste aller für uns relevanten Gesetze und Verordnungen enthält unser Rechtskataster. Die Berlin Hyp gewährleistet und bestätigt so die Compliance mit der Einhaltung dieser Gesetze und Vorschriften.

## B-One

An dieser Stelle berichten wir nun schon seit 2019 über unser Neubau-Projekt. Vielfältige Vorüberlegungen mündeten damals in der vom Aufsichtsrat gebilligten Entscheidung, einen Neubau der Unternehmenszentrale am Traditionsstandort Budapester Straße zu initiieren. Der Neubau markierte für die Berlin Hyp einen entscheidenden Schritt hin zu einem nachhaltigeren Bankbetrieb. Die Realisierung des vom dänischen Architekturbüro C.F. Møller Architects konzipierten Gebäudes, das voraussichtlich Mitte 2025 fertiggestellt wird, ist in mehrfacher Hinsicht nachhaltig ausgerichtet.

**Energieeffizient:** Das neue Gebäude soll gemäß gutachterlichen Einschätzungen im Vergleich zum Altbau mindestens 50 Prozent weniger Energie verbrauchen. Die Nutzung von Geothermie und die Gestaltung von Außen- und Freiflächen mit intensiver und extensiver Dachbegrünung sorgen für ein geringeres CO<sub>2</sub>-Aufkommen, Photovoltaikanlagen an der umlaufenden Fassade verbessern die Energiebilanz zudem weiter.

**New Work:** Unsere Mitarbeitenden finden auf den Flächen im Neubau und auf den diversen begrünten Terrassen moderne Arbeitswelten und ein Umfeld, das Kooperation, Kommunikation und Kreativität fördert. Außerdem können sich die Beschäftigten der Berlin Hyp über einen breiten und partizipativen Ansatz aktiv bei Entscheidungen zum Neubau einbringen.

**Zertifizierungen:** Der Rückbau des Gebäudes an der Budapester Straße wurde mit einer DGNB-Platin-Auszeichnung gewürdigt. Für den Neubau der Unternehmenszentrale konnte ebenfalls ein DGNB-Vorzertifikat in Platin erreicht werden. Auch das aktuell durch die Berlin Hyp genutzte Bestandsgebäude Corneliusstraße 7 wurde 2023 mit einer Platin-Zertifizierung des DGNB ausgezeichnet. Der Generalübernehmer erhielt 2024 das Zertifikat „DGNB nachhaltige Baustelle“, mit dem verschiedene Kriterien wie eine effiziente und umweltgerechte Entsorgung und Wiederverwertung von Bauabfällen, Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs während der Bauphase, der nachhaltige Umgang mit Wasserressourcen sowie die Reduzierung von Umweltbelastungen bewertet wurden.

**Entwicklung der Bautätigkeiten:** Der Baufortschritt und auch damit verbundene Umweltbelange werden transparent auf der [Homepage der Berlin Hyp](#) dargestellt.



Verleihung des DGNB Zertifikats in Platin an die Verantwortlichen der Berlin Hyp



Der Rückbau des alten Bürogebäudes wurde 2021 abgeschlossen und die Berlin Hyp hat hierbei auf eine umweltschonende Entsorgung und das Recycling der Materialien geachtet. Dies gilt für die gesamte Bausubstanz, die in unmittelbarer Nähe – nur rund acht Kilometer von der Baustelle entfernt – getrennt und recycelt wurde. Hierbei konnte eine Wiedergewinnungsquote von über 85 Prozent realisiert werden. Darüber hinaus wurden nicht mehr benötigte Kleinmöbel, Materialien und Technik aus dem Gebäude zum großen Teil gespendet oder versteigert und können so weiter genutzt werden. Der Rückbau erreichte mit 89,2 Prozent im DGNB-Zertifikat eines der höchsten Ergebnisse in Deutschland.

2022 wurde die zehn Meter tiefe Baugrube mittels Spezialtiefbauverfahren hergestellt. Insgesamt 60 Geothermiebohrungen mit einer Tiefe von jeweils 99 Metern wurden fertiggestellt, die im Betrieb einen hohen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung des Gebäudes leisten werden. Die feierliche Grundsteinlegung fand im September 2022 statt.

Die Fortführung und Fertigstellung der Rohbauarbeiten mündete 2023 in der Komplettierung der Gebäudehülle (dicht) mit anschließendem Richtfest im Oktober. Danach begann der Ausbau sowie die technische Gebäudeausstattung. Die Arbeiten zur Herstellung der Unterkonstruktion für Natursteinfassade und PV-Elemente starteten ebenso wie die Ausstattung mit Jura-Natursteinplatten aus dem heimischen Altmühltal.

### **Wichtige Meilensteine im Jahr 2024:**

→ Komplettierung Natursteinfassade und PV-Elemente

→ Ausbau und technische Gebäudeausstattung

Im August 2024 kam es auf der Baustelle unseres Neubaus bei Abdichtungsarbeiten zu einem Brand im 10. Obergeschoss ohne Personenschaden. Zur Ermittlung und Bewertung der eingetretenen Schäden wurden Sachverständige hinzugezogen. Aufgrund der Brandlast und starker Verrußung mussten einige Bauteile der bisherigen Installation vor allem im 10. OG erneuert werden. Nach abgeschlossener professioneller Reinigung und vor der Probeinbetriebnahme der Lüftungsanlage fanden Messungen der Raumluftqualität statt. Zusätzlich wurden auch Beprobungen an den Oberflächen vorgenommen. Ziel war und ist, die Belastungen für die Umwelt durch den Brand zu minimieren und höchste Qualität für die Platin-Zertifizierung der DGNB einzuhalten. Um die Auswirkungen, die eine Baustelle dieser Größe mit sich bringt, so gering wie möglich zu halten, stehen wir seit Beginn des Bauvorhabens im engen Kontakt zu unseren Nachbarn, so auch im Falle des Brandes.

Durch das Brandereignis verzögert sich die Fertigstellung des Neubaus um circa ein halbes Jahr, sodass wir mit den Umzügen im Sommer 2025 beginnen werden.

Die Mitarbeitenden wurden umfassend und von Anfang an in das Neubauprojekt und seine nachhaltige Ausrichtung und Planung einbezogen. Die interne Partizipation wurde unter anderem ermöglicht durch:

→ Workshops zur Gestaltung von Sonderflächen und Open-Space-Bereichen, Votingmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden zur Auswahl von Büro-Ausstattung oder bei der Teststellung der Tafelwassereinbauanlage zur umweltfreundlichen Versorgung mit Getränken

→ Einsetzen von Feedbackgebenden sowie Multiplikatoren aus jedem Bereich zu Fragen zum Neubau, zur Verortung und zur Planung

→ regelmäßiger Austausch zwischen Betriebsrat und dem Bereich Neubau sowie in der Arbeitsgruppe „Arbeitswelten 2024“ als Bindeglied zwischen den Architekten und den Bankinteressen

→ Einführung und regelmäßige Durchführung eines neuen Informationsformats für Mitarbeitende und Feedbackmöglichkeit seit 2020: „B-One Lunch“ zum aktuellen Bausehen, auch im Zusammenhang mit Umweltthemen und begleitenden Herausforderungen der neuen Arbeitswelten

→ Angebote zur Baustellenbegehungen für alle Beschäftigten der Bank: Die einstündigen, stets ausgebuchten Touren mit der Bauleitung führten 2024 in insgesamt 45 Begehungen über 400 Gäste sowie Mitarbeitende bis „auf das Dach von B-One“.

Diese Beteiligung fördert das Engagement, die Vorfreude und die Motivation der Mitarbeitenden, da sie sich über die Begegnung mit dem Neubau als wichtiger Teil des Unternehmens und seiner Umweltziele mit der Nachhaltigkeitsstrategie identifizieren. So wird Bewusstsein für Klimaschutz weiterentwickelt und führt mittlerweile zu einem gelebten Umweltbewusstsein, mit dem viele Mitarbeitende nachweislich auch in Eigenregie Umweltthemen treiben und begleiten sowie Umweltaspekte von sich aus in Zielvereinbarungen aufnehmen.

Nachhaltig motivierte und qualifizierte Mitarbeitende sind das Kapital für die zukünftigen Aufgaben. So nehmen zum Beispiel über 50 Personen an einer mehrjährigen Weiterbildung der Bank teil. Auf ihrer Lernreise zum/zur Data Manager\*in, Advanced Data Manager\*in oder Data Scientist geht es um das „Gold der digitalen Zukunft“ und somit auch um das Verständnis für und das Management von Daten im ESG-Kontext. Alle Mitarbeitenden haben überdies die Möglichkeit, in ihren Feedbackgesprächen auch Fortbildungen zu Umweltschutzthemen anzusprechen und wahrzunehmen und konnten sich außerdem als Markenbotschafter bewerben.

Sie machen die Werte und Botschaften der Bank transparent sowie erlebbar und füllen zum Beispiel den Wert „Nachhaltig gestalten wir unsere Zukunft“ mit Leben.

Neue gemeinsame Formate mit der LBBW bereicherten die Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden. Formate wie Interviews mit dem Vorstand, „D3-Talk“ und „Immobilien-Quarterly“ thematisierten das Engagement für eine klimafreundliche Zukunft und informierten zum Beispiel zu „Grüner Wasserstoff und Wasserstoffderivate“ sowie „Carbon Capture and Storage“.

In unseren eigenen internen und externen Formaten, deren Gestaltung und Durchführung zum Teil bei Mitarbeitenden liegt, werden regelmäßig ESG-Themen behandelt. Einige dieser Themen der Reihe „Punkt 10“ waren 2024:

→ „Müssen Wände immer dicker werden?“ In diesem Termin mit über 100 Teilnehmenden berichtete der Bereich Wertermittlung über Energieeffizienz in der Gebäudesanierung.

→ „Mit smarter Effizienz zu nachhaltigen Gebäuden“ In diesem Termin wurde die Bedeutung des Themas Energiemanagement hervorgehoben.

→ „Fokus Stadtentwicklung“ sowie „Dekarbonisierung im Gebäudebestand“ waren weitere Themen, die sich unter anderem auch mit den Auswirkungen von Hochwasserrisiken auf Immobilienwerte beschäftigten.

Ein Highlight für Mitarbeitende war die Förderung der Aktion MOORATHON 2024. Diese hat nicht nur Bewegungsfreudige und Klimaschütze in ganz Deutschland inspiriert, sondern auch einen entscheidenden Beitrag zur Renaturierung des Venner Moors geleistet.



Jeder Kilometer Bewegung der Teilnehmenden förderte eine definierte Moorfläche und so konnten insgesamt 27.000 m<sup>2</sup> Moor entkusselt (Entkusselung: flächige Beseitigung junger Gehölze) werden.

Diese und weitere 3.000 m<sup>2</sup> durch freiwillige Moorpatenschaften schaffen eine wertvolle Grundlage für den langfristigen Erhalt eines wichtigen Ökosystems.

Die Berlin Hyp hat mit über 50 Teilnehmenden einen tollen vierten Platz in diesem neuen und innovativen Wettbewerb erreicht.

Ein weiterer Schwerpunkt des Umweltmanagements in puncto Mitarbeiterbeteiligung ist seit jeher der Umweltschutzausschuss als Plattform für Austausch und Maßnahmenentwicklung zu umweltrelevanten Themen. Das interne Auditoren-Team konnte 2024 personell verstärkt werden. Bei der internen Umweltbetriebsprüfung fungieren die internen Auditoren als bereichsübergreifende Multiplikatoren im Unternehmen und tragen zur Kommunikation und Vernetzung bei.

Zu wichtigen Daten wie Erdüberlastungstag und Tag der Erde wurden sowohl intern als auch extern Beiträge veröffentlicht und mit konkreten Handlungs- bzw. Beteiligungsoptionen versehen.

Wir als Berlin Hyp nehmen unsere gesellschaftliche Verantwortung ernst, indem wir uns auch im Bereich „S“, also in sozialen Aktivitäten wie zum Beispiel der weiteren Unterstützung unseres langjährigen Partners Kinderhaus Berlin – Mark Brandenburg e.V. und der Durchführung weiterer Social-Responsibility-Tage in der Bahnhofsmision Berlin engagieren. 2024 lag ein Schwerpunkt des sozialen Engagements auf dem Bereich Diversität und der Mitarbeit in verschiedenen Aktionswochen und Initiativen wie dem LGBTTIQ\*-Netzwerk „Brave“ der LBBW sowie dem Frauennetzwerk. Als eine Folge davon wird es ab jetzt jährlich eine verpflichtende Weiterbildung für unsere Führungskräfte (aller Ebenen) in diesem Kontext geben.

Rangliste			
	Team	Gesamtleistung	
1.	VfL Bad Nenndorf eV	363,29	
2.	VfL Osnabrück	344,0	
3.	P.A.C.	318,36	
4.	Berlin Hyp AG	237,04	
5.	HAKRO GmbH	223,99	
6.	Green IT Crew	223,38	
7.	MOORenten	221,2	
8.	pCO²	163,11	
9.	TRAFO Hub	134,53	
10.	PSV Brilon	129,02	

## 3) Auswirkungen unserer Tätigkeiten auf die Umwelt

### Ermittlung bedeutender Umweltaspekte

Alle Umweltauswirkungen unserer Geschäftstätigkeit werden durch die Wesentlichkeitsanalyse und unter Berücksichtigung des Kontexts des Unternehmens ermittelt und regelmäßig mithilfe umfassender und nachvollziehbarer Kriterien geprüft. Wir berücksichtigen bei der Bewertung der Umweltaspekte Relevanz und Potenzial unserer Einflussmöglichkeiten, die lokalen und auch globalen Auswirkungen auf die Umwelt, Ausmaß und Inhalte der betreffenden Umweltgesetzgebung sowie entstehende Kosten, Risiken und Chancen.

Als wesentliche Umweltaspekte für die Berlin Hyp sind aktuell der Verbrauch von Energie (Strom und Wärme), die Entstehung von Emissionen aus dem Dienstreiseverkehr sowie allem voran die indirekten Auswirkungen unserer Finanzierungstätigkeit maßgeblich.

Die projektspezifischen mit dem Neubau verbundenen Umweltaspekte sind im Vergleich dazu anders geartet: Da sie unmittelbar auf die Baumaßnahme zurückgehen, treten sie nur zeitlich befristet auf und unterscheiden sich mit Blick auf ihre Art und ihr Ausmaß von den bisher im regulären Betrieb betrachteten Umweltaspekten. Trotz der zeitlichen Befristung dieser Aspekte für den Neubau werden diese von uns als wesentliche Aspekte eingestuft:

- Recyclingquote
- Energieeffizienz
- Rohstoffverbrauch
- Zukunftsbetrachtung (Nachhaltigkeit, Betriebskosten, Lebenszyklus)
- Abfall
- Biologische Vielfalt

Diese Aspekte werden insoweit im Kontext des Unternehmens ermittelt und berücksichtigt, wie sie nicht durch die mit den Auftragnehmern verbindlich vereinbarten Zielsetzungen und Leistungsbeschreibungen behandelt werden.

Gleiches gilt für die projektspezifische Berücksichtigung von Chancen und Risiken sowie die Erwartungen und Anforderungen der Stakeholder. Mit Hilfe einer Steuerungsmatrix und ergänzenden Regelungen zur Richtlinie des Umweltmanagements werden die zusätzlichen Belange dokumentiert und bei Bedarf in die regelmäßig stattfindenden Bausitzungen eingebracht.

## Produktökologie – größter Impact, größte Chancen

Gebäude sind einer der größten Hebel auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität. Die Bundesregierung nimmt sie deshalb in ihrem Klimaschutzkonzept zum „Green New Deal“ der EU-Kommission besonders in die Pflicht. Zwischen 2020 und 2030 müssen die direkt aus dem Immobilienbestand resultierenden Emissionen um 53 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> (von 120 auf 67 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>) sinken.

Die EU und ihre Mitgliedstaaten haben sich das Ziel gesetzt, weltweit eine führende Rolle beim Thema Green Finance einzunehmen. Auf den Finanz- und Immobiliensektor kommen somit eine Reihe weiterer Anforderungen zu. Zu nennen sind beispielhaft die EU-Taxonomie für nachhaltige Finanzgeschäfte, die Aufnahme von Klimarisiken in das Risikocontrolling von Banken, die angestrebte CO<sub>2</sub>-Neutralität des Gebäudesektors bis 2045 oder die gesetzlich verankerte Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Gebäude in Deutschland um mehr als 40 Prozent in den nächsten zehn Jahren. Dazu will die Berlin Hyp mit ihren Produkten und Dienstleistungen weiterhin aktiv beitragen:

### Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen

Mit ihrem Kerngeschäft finanziert und fördert die Berlin Hyp umweltfreundliche, energieeffiziente gewerbliche Immobilien durch einen Zinsvorteil und begibt zu deren Refinanzierung seit 2015 Green Bonds. Anfangs umfasste das Green Finance Portfolio Darlehen für gerade einmal 17 Green Buildings mit einem Gesamtvolumen von 657 Millionen Euro. 2024 ist unser Green Finance Portfolio von 10,8 Milliarden Euro im Vorjahr auf 11 Milliarden Euro angewachsen und enthält nun 590 Gebäude (Vj: 625).

Mit ihren nachhaltigen Refinanzierungsprodukten, den nunmehr 22 ausstehenden Benchmarkemissionen, bleibt die Berlin Hyp einer der aktivsten Emittenten am europäischen Green-Bond-Markt. Auch ihre Rolle als einer der modernsten Immobilienfinanzierer Deutschlands konnte sie durch die Emission des ersten Blockchain-Pfandbriefs festigen. Insgesamt beträgt das ausstehende Green-Bond-Volumen 9,3 Milliarden Euro.

Nachhaltigkeitsbezogene Ziele bei der Steuerung des Geschäftsportfolios werden mit wissenschaftsbasierten Grundlagen, die das Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis spätestens 2050 vorzeichnen, verfolgt und in einem Dekarbonisierungspfad abgebildet: Dieser Dekarbonisierungspfad und die Methodik zur Berechnung der finanzierten Emissionen basieren auf dem PCAF<sup>8</sup>-Standard. Auf Basis der berechneten finanzierten Emissionen zum Ausgangsjahr 2022 wurden auf Ebene der Subsegmente des Kreditportfolios CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade definiert, welche den Weg der Berlin Hyp Richtung Netto-Null aufzeigen. Die Reduktionspfade folgen dem Bekenntnis der Berlin Hyp, den 1,5-Grad-Pfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) mit ihrem Gesamtkreditportfolio möglichst nicht zu überschreiten.

Für die Kapitalmarktprodukte wurde ein Ziel für den Finanzierungsmix definiert, wonach der Anteil an ESG-Produkten bis Ende 2025 40 Prozent erreichen soll. Darüber hinaus wurde ein Sustainability-Linked Bond mit dem Ziel emittiert, die finanzierte Emissionsintensität zwischen 2020 und 2030 um 40 Prozent zu reduzieren, welches im Rahmen des Dekarbonisierungspfades verfolgt wird.

Die ESG-Steuerungsmechanik im Finanzierungsgeschäft, die vier Steuerungsimpulse umfasst, wird seit dem zweiten Quartal 2024 angewandt. Diese Impulse beeinflussen die Kreditbepreisung durch Auf- und Abschläge:

- 1. Dekarbonisierung:** Vergleicht die finanzierten Emissionen eines neuen Objekts mit dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades des relevanten Subsegments.
- 2. Transformation:** Setzt Anreize für Kunden zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen während der Kreditlaufzeit, basierend auf den durch die Modernisierung reduzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen
- 3. Objektrisiko:** Berücksichtigt transitorische und physische Klimarisiken und setzt Preisimpulse zur Incentivierung von Objekten mit geringen Klimarisiken.
- 4. Kundenprofil:** Bewertet ESG-Risiken des Kunden in Bezug auf Soziales und Governance; berücksichtigt Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ bei der Kreditbepreisung.

8 <https://vf.u.de/tool/partnership-for-carbon-accounting-financials-pcaf/pcaf-faq/>

Die weitreichende Nachhaltigkeitsagenda der Bank setzt folgende Schwerpunkte:

- Commitment zum Pariser Klimaabkommen
- Erhöhung des Anteils grüner Finanzierungen bis 2025 – auf ein Drittel des Kreditportfolios (Stand 31.12.2024: 35 Prozent)
- Portfolio-Transparenz bis 2023 – systematische Ermittlung von Energiewerten, CO<sub>2</sub> bis 2023 und Klimarisiken bis 2025 (Stand 31.12.2024: 95 Prozent in Bezug auf das Nominalvolumen, 93 Prozent in Bezug auf die Fläche)
- Einführung eines weiteren Nachhaltigkeitsprodukts: der Transformationskredit

### ESG-Transparenz

Nach der Veröffentlichung des EU-Aktionsplans zur „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ hat sich der regulatorische Druck, die Klimaziele zu erreichen, auf CO<sub>2</sub>-intensive Branchen erhöht. Dadurch steigt die Bedeutung der transparenten Darstellung von Nachhaltigkeitsaktivitäten und deren Impacts, Chancen und Risiken. Zusätzlich fördert ein hoher Transparenzgrad im Unternehmen die effiziente und zielgerechte Planung und Steuerung. Deshalb hat sich die Berlin Hyp entschlossen, bereits schon für 2024 nach CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) zu berichten, auch wenn das CSRD-Umsetzungsgesetz angesichts des Bruchs der Regierungskoalition nicht wie geplant bis Ende des Jahres 2024 in Kraft treten konnte.

Unser nichtfinanzieller Bericht nach CSRD adressiert wesentliche nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen (Impacts, Risks, and Opportunities, kurz: IROs) der Berlin Hyp und legt relevante Informationen zu diesbezüglichen Konzepten, Maßnahmen und Zielen inkl. der zu ihrer Messung verwendeten Kennzahlen offen. Dabei werden die gemäß CSR-RUG zu thematisierenden Nachhaltigkeitsbelange sowie Inhalte, die nach EU-Taxonomie-Verordnung zu berichten sind, vollständig abgedeckt.

Mit der 2020 veröffentlichten EU-Taxonomie-Verordnung wurde ein Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten eingeführt. In der Verordnung wird vor allem definiert, unter welchen Voraussetzungen eine wirtschaftliche Tätigkeit in der Europäischen Union einheitlich als ökologisch nachhaltig zu klassifizieren ist. Gleichzeitig sind Mindestanforderungen einzuhalten, etwa im Bereich Soziales und Menschenrechte. Aus dieser Regelung ergibt sich für Kreditinstitute die Pflicht zu

berichten und die sogenannte „Green Asset Ratio“ auszuweisen, die den Anteil der Vermögenswerte und Risikopositionen darstellt, die den Taxonomiekriterien entsprechen, d. h. taxonomiekonforme Anteile des Unternehmens darstellen (siehe Seite 30).

Im Vorfeld der CSRD-Berichterstattung veröffentlichte die Berlin Hyp den ESG-Highlight-Report. Darin berichtet die Bank über die von ihr identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen, die sich in drei Themenblöcken schwerpunktmäßig abbilden: Klimaschutz im Finanzierungsgeschäft, Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft sowie Wertschätzung und Empowerment der Mitarbeitenden.

Ende 2024 wurde begonnen, die Nachhaltigkeitsrichtlinie zu überprüfen. Sie fasst alle wesentlichen Nachhaltigkeitsrichtlinien für das Kerngeschäft zusammen. Hierzu zählt auch der Ausschluss von geschäftlichen Aktivitäten in Branchen mit relevanten Nachhaltigkeitsrisiken.

Im Rahmen der Finanz-Initiative der Vereinten Nationen (UNEP FI) hat sich die Berlin Hyp zu den Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Bankwesen (Principles for Responsible Banking (PRB)) bekannt und veröffentlicht seit 2023 einen jährlichen Fortschrittsbericht.

Die Etablierung eines vierteljährlichen Managementreports zu allen ESG-KPIs (Key Performance Indicators) war ein weiterer Schritt zur Manifestierung der Nachhaltigkeitsstrategie in der Berlin Hyp.

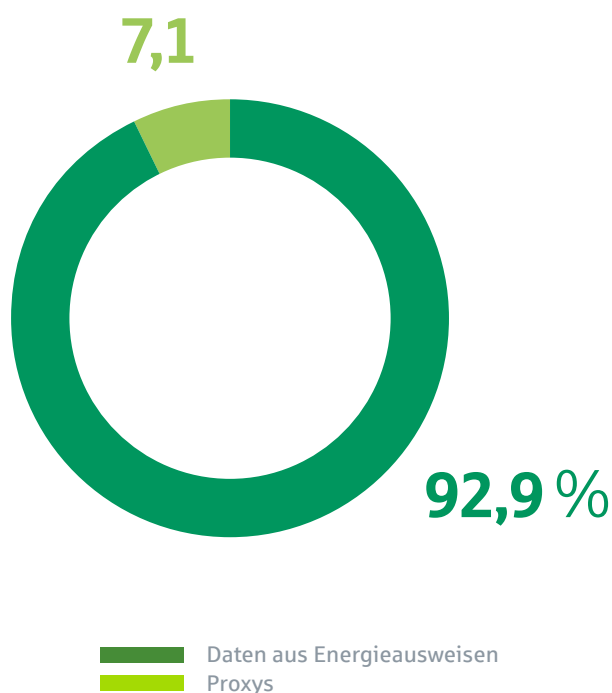
Die Berlin Hyp hat sich auch verpflichtet, gemäß den formalen Vorgaben der Green, Social und Sustainability-Linked Bond Principles, jährlich über die Entwicklung der ESG Bonds zu berichten. Die Reportings zu allen – nunmehr drei – verschiedenen Arten von ESG Bonds, die die Berlin Hyp begibt, sind im ESG Bond Reporting zusammengefasst und enthalten Bestands-, Neugeschäfts- und Impact Reporting. Der ökologische Mehrwert der Anleihen wird darüber hinaus durch eine Second Party Opinion überprüft und bestätigt.

## Depot A

Bei ihren Investmententscheidungen für die Eigenanlagen (Depot A) orientiert sich die Berlin Hyp an den Prinzipien der Initiative Principles for Responsible Investment (PRI) sowie dem UN Global Compact. Zusätzlich erfolgen Investitionen nur in Anleihen von Emittenten, die in Ländern angesiedelt sind, die aufgrund der dort geltenden gesetzlichen Vorgaben und der Qualität der Vorgabenüberwachung hohe ökologische und sozial-gesellschaftliche Anforderungen erfüllen. Zu diesen Ländern zählen ausschließlich die High-Income-OECD-Staaten sowie die Mitgliedsstaaten der europäischen Union. Mit diesem Fokus wird auch das wirtschaftliche Risiko des Anlageportfolios reduziert. Darüber hinaus gelten die Ausschlusskriterien für Geschäftsbeziehungen gleichermaßen bei Investmententscheidungen.

Treten bei der jährlichen Überprüfung des Depot A durch das Nachhaltigkeitsmanagement anhand des Risikofilters der RepRisk AG Verstöße zutage, berät sich der Bereich Treasury mit dem Nachhaltigkeitsmanagement über zu treffende Maßnahmen und leitet deren Umsetzung ein: Geschäfte mit Emittenten, die mit der Warnstufe „rot“ eingestuft werden, sind innerhalb von vier Wochen zu schließen. Der Bereich Treasury prüft ebenfalls jede Kaufentscheidung in RepRisk. Außerdem ist der Bereich Treasury dafür verantwortlich, dass der Depot-A-Bestand im RepRisk Tool aktuell ist. Eine Überprüfung der Bestände erfolgt also fortlaufend.

Transparenzquote in Prozent



## Betriebsökologie – direkte Einflussmöglichkeiten am Standort

Um unsere Einflussmöglichkeiten auf die direkt von uns an den Standorten erzeugten Umwelteinwirkungen ausschöpfen zu können, ermitteln wir die Daten für die Nutzung von Wärme, Strom und Wasser, da diese mit Treibhausgasemissionen und Ressourcenverbrauch einhergehen. Ebenso werden die zurückgelegten Dienstreise-Kilometer für Fahrten mit Dienstwagen, der Bahn und dem Flugzeug überwacht, denn auch hier beeinflussen wir mit unserem Verhalten die Entstehung von klimaschädlichen Treibhausgasen und die Verstärkung des Treibhauseffekts. Da auch die Entstehung von Abfall Auswirkungen auf die Umwelt hat, ermitteln wir zu diesem Aspekt die Mengen (das Aufkommen) sowie Verbrauchszahlen für unseren Materialeinsatz an Papier, auch wenn dieser Umweltaspekt durch die fortschreitende Digitalisierung nicht mehr wesentlich für uns ist.

Andere Faktoren wie beispielsweise lokale Phänomene, das Risiko von Umweltunfällen und die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sowie die Bodennutzung werden wiederum qualitativ beobachtet und bei Bedarf berücksichtigt.

Wir weisen ebenfalls den Flächenverbrauch als Auswirkungen auf die Biodiversität am Standort und verschiedene Versiegelungs-beziehungsweise Nutzungsarten der Flächen aus.

Die Erfassung aller Umweltauswirkungen wird fortlaufend komplettiert und ergänzt, sobald weitere belastbare Kennzahlen erhoben werden. Die Datenerfassung für die angemieteten Flächen in der Tauentzienstraße wird seit Nutzungsbeginn von uns sichergestellt. Bei Daten, die aufgrund ausstehender Betriebskostenabrechnungen bis zur Erstellung dieser Umwelterklärung nicht geliefert werden konnten, näherten wir uns hier über Schätzwerte und ergänzten die nicht lieferbaren Verbräuche (Abfall) durch nachvollziehbare Hochrechnungen.

Über die Umweltauswirkungen der Bauaktivitäten berichten wir proaktiv und so umfassend wie möglich in der Qualität, die uns durch die DGNB-Zertifizierung zur Verfügung steht. Für diese Berichterstattung gibt es keine Standards beziehungsweise Anhaltspunkte aus den branchenspezifischen EMAS-Referenzdokumenten (Sectoral Reference Documents, SRDs). Im Zusammenhang mit den Bauaktivitäten erfassen wir Verbrauchsdaten (Bauwasser, Baustrom) und sammeln Daten zur Abfallerzeugung. Eine qualitative Beobachtung beziehungsweise Beschreibung erfolgt für die Aspekte Biodiversität, Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Ressource Wasser sowie für das Thema Schadstoffe.

## Unser Umgang mit den Auswirkungen des Neubauprojekts

Um nachhaltiges Bauen planbar, bewertbar und messbar zu machen, hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein Zertifizierungssystem entwickelt, das als Planungs- und Optimierungstool allen am Bau Beteiligten bei der Umsetzung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsqualität hilft. Die Berlin Hyp hat entschieden, sowohl den Rückbau, als auch den Neubau der Unternehmenszentrale in Berlin jeweils nach DGNB zertifizieren zu lassen.

### DGNB-Zertifizierung des Rückbaus

Grundlegend bedarf es bereits bei der Planung von Rückbaumaßnahmen eines systematischen Blicks, um Stoffströme konsequent zu managen, eine höhere Wertigkeit der Bausubstanz zu fördern und Lösungen im Sinne einer Circular Economy auf allen beteiligten Ebenen zu etablieren. Genau hier setzt das DGNB-System für den nachhaltigen Gebäuderückbau an und legt den Fokus auf folgende Handlungsfelder:

- Transparenz schaffen
- Gefahrstoffe identifizieren
- Verwertung und Entsorgung optimieren
- Prozesse verbessern und ausbauen

Die Berlin Hyp gehört zu den Erstanwendern und ist laut DGNB das zweite Bauprojekt in Deutschland überhaupt, das ein DGNB-Rückbau-Vorzertifikat in Platin erhielt. Die vorläufige Erfüllung der zwölf Kriterien lag bei 83,6 Prozent. 2024 wurde der Rückbau der Unternehmenszentrale schließlich final mit einer DGNB-Platin-Zertifizierung ausgezeichnet. Die erreichte Gesamtpformance konnte auf 89,2 Prozent gesteigert werden. Dabei fließt der Erfüllungsstand der beiden Kriterien zur Bewertung der ökologischen Qualität (Gefahrstoffsanierung und Materialstrombilanz) mit herausragenden 100 Prozent in das Ergebnis ein. Außerdem wurde Mitte 2024 für den Rückbau des Gebäudes eine Ökobilanzberechnung beauftragt. Damit kann das Verständnis der Umweltauswirkungen des Rückbaus vertieft und die Grundlage der Kompensation grauer Emissionen (indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Herstellung, dem Transport, der Lagerung, dem Verkaufsprozess und der Entsorgung von Produkten entstehen) validiert werden.

### DGNB-Zertifizierung des Neubaus

Für die neue Unternehmenszentrale erreichte die Berlin Hyp im Oktober 2021 bei der Bewertung für das Platin-Vorzertifikat eine Gesamtpformance von 82,9 Prozent, welche im Rahmen des Zertifizierungsprozesses zum Stand Dezember 2024 auf 84,3 Prozent verbessert werden konnte. Die Berlin Hyp versucht dieses Ergebnis noch weiter auszubauen. Das endgültige Zertifikat erhält die Bank nach Vollendung des Neubaus.

Durch eine im Rahmen der DGNB-Zertifizierung vorgenommene Ökobilanz-Berechnung sind uns die CO<sub>2</sub>-Emissionen („graue Emissionen“), die durch den Bau der neuen Unternehmenszentrale entstehen, bekannt. Für die bis zum Fertigstellungszeitpunkt auflaufenden insgesamt circa 6.800 Tonnen Treibhausgase haben wir Zertifikate im Gold-Standard GS-VER aus dem Projekt Nuetch in Indien erworben und 2024 stillgelegt. Das Solarwarmwasserbereiter-Programm Nuetch soll die Installation von solaren Warmwassererhitzern in Wohn- und Gewerbegebäuden in ganz Indien vorantreiben. Das Programm ersetzt Strom aus fossilen Brennstoffen, indem es erneuerbare Energien zur Deckung des Warmwasserbedarfs nutzt, und führt dadurch zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### Biodiversität und Wasserbilanz

Die Berlin Hyp fühlt sich dem Umwelt- und Artenschutz über das rechtlich verbindliche Mindestmaß hinaus verpflichtet und hat daher bei der Planung des Neubaus zum Beispiel Lichtkonzepte für Innen- und Außenbeleuchtung zum Vogel- und Insektenschutz sowie großzügige Pflanzkonzepte im Innen-, wie auch im Außenbereich, umgesetzt. Im Vergleich zum rückgebauten Altbau hat sich der Anteil an Glasflächen an der Fassade um circa 50 Prozent verringert. Hierdurch minimiert sich das Vogelschlagrisiko erheblich. Nach Einzug ist geplant, ein engmaschiges, begleitendes Monitoring in Zusammenarbeit mit Ornithologen einzuführen.

Die zur Verfügung stehende Grundfläche wird durch die Unterbauung mit den Kellergeschossen fast vollständig ausgenutzt. Lediglich im Bereich der Budapester Straße gibt es eine kleine Freifläche, die nicht durch das Gebäude in Anspruch genommen wird.

Hier entstehen Sitzmöglichkeiten in innenhof-ähnlicher Begrünung. An der Ostseite des geplanten Gebäudes entsteht eine nutzbare Vorgartenzone.

Das Potenzial von Dachbegrünungen, Niederschlagswasser auf Dächern („Retentionsflächen“) zurückzuhalten und den Anteil der Verdunstung im innerstädtischen Raum zu erhöhen, nutzen wir aktiv auch für unseren Neubau. Dachbegrünungen verbessern das Kleinklima, reduzieren Schadstoffe im Niederschlagsabfluss, leisten einen Beitrag zur Wärmedämmung im Sommer sowie Winter und schaffen Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere. Für das neue Gebäude wurden ein Diversitätsdach sowie extensive Dachbegrünung in sonniger Lage geplant.

Alle Terrassen erhalten eine Bepflanzung. Die Ausführung unterteilt sich in eingefasste Flächen mit Sitzmöglichkeiten („Nuggets“) an Solitärstauden oder Bäumen, die von dichten Teppichen aus Stauden und Gräsern („Carpets“) umflossen werden. Bei der Auswahl der Pflanzen spielt unter anderem deren Bienen- und Insektenfreundlichkeit, der Beitrag als Vogelnährgehölz sowie ihre Invasivität eine Rolle. Es wird jeweils ein freistehendes begrüntes Rankgerüst mit rund 50 m<sup>2</sup> an der benachbarten Brandwand sowie an der Technik-Einhausung mit rund 150 m<sup>2</sup> realisiert. So konnte ein Biotopflächenfaktor von 0,3 bzw. 33 Prozent erreicht werden. Der Biotopflächenfaktor (BFF) ist eine ökologische Planungskenngröße, die in Berlin verwendet wird. Sie dient als Zielvorgabe dazu, dem Verdichtungsprozess in der Innenstadt entgegenzuwirken. Von versiegelten Flächen (Anrechnungsfaktor 0,0) über halboffene Flächen (Anrechnungsfaktor 0,5) bis zu Vegetationsflächen mit Anschluss an bestehenden Boden (Anrechnungsfaktor 1,0) sind die Berücksichtigungswerte gestaffelt. Wir verstehen beispielsweise Mosaikpflasterflächen als nicht versiegelt, da auch hier der Niederschlag dem Grundwasser zugeführt wird.

In Berlin ist für die Regenwasserbewirtschaftung in Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Im Neubau wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen und Terrassen durch die Retentionsflächen gefiltert, überschüssiges Wasser mit entsprechend verringerter Ablaufgeschwindigkeit (Schwammwirkprinzip) zu einer Regenwasserrigole auf dem Grundstück geleitet und durch Versickerung dem Grundwasser wieder zugeführt.



Ein großer Teil des Regenwassers wird auf der Dachfläche zurückgehalten. Durch die vollständige Abkopplung des Grundstücks vom Kanalnetz in Bezug auf Niederschläge wird der Abfluss vom Grundstück auf null reduziert. Damit verbessert sich die Wasserbilanz dieses Grundstücks im Vergleich zur vorherigen Situation enorm. Das Gebiet trägt nicht mehr zur Überlastung des Kanalnetzes während eines Starkregenereignisses bei und verringert so sowohl die Überflutungsgefahr im Stadtraum als auch die Häufigkeit von Mischwasserüberläufen (Vermischung von biologischen Stoffen und somit erhöhtem Sauerstoffbedarf bzw. Sauerstoffarmut). Das versickernde Wasser wird vollständig der Grundwasserneubildung zugeführt. Insofern trägt unser Neubauvorhaben zu einer deutlichen Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts bei und setzt sich damit positiv vom städtischen Umfeld mit seinem hohen Versiegelungsgrad mit einem unnatürlich hohen Abfluss ab.

### **Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte hinsichtlich Umwelt- und Klimaschutz**

#### **Fassade:**

Die Gestaltung hat sowohl einen ästhetischen als auch einen nachhaltigen Ansatz. Die Sonnenschutzelemente haben eine ausgeprägte Funktion in Bezug auf Tageslicht bzw. Verschattung und Aussicht aus den Büroräumen. Dadurch wird die multifunktionelle Fassadengestaltung zum integralen Element des passiven Nachhaltigkeitskonzepts und erreicht Tageslichtoptimierung.

Die externen Sonnenschutzelemente vermindern die direkte Sonneneinstrahlung um bis zu 35 Prozent. Dadurch wird der Kühlbedarf verringert.

#### **Technik:**

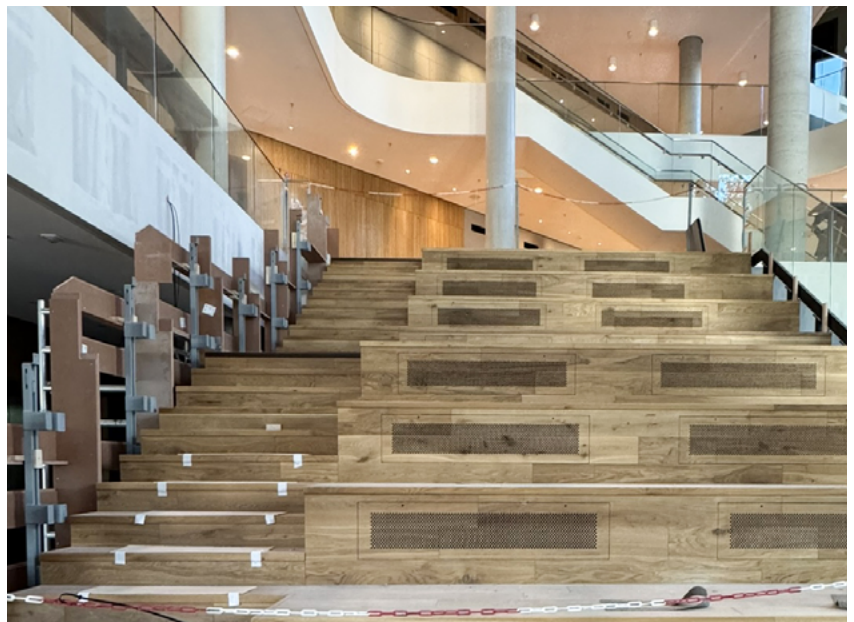
In der Auswahl raumlufttechnischer Geräte (RLT) fiel die Entscheidung zugunsten dezentraler Geräte mit teilweiser Anordnung an den Fassaden, ergänzt mit einer zentralen RLT-Anlage für fassadenferne Innenbereiche. Der spezifische Elektroenergiebedarf der dezentralen RLT-Geräte ist geringer als beim Einsatz von Zentralanlagen. Die Nutzenden können über Einzelraumregelungen direkt und zeitnah gewünschte Anpassungen vornehmen. Im Hinblick auf die Betonkerntemperierung und ihre systembedingte Trägheit stellt dies ein Komfortkriterium dar.

Im Rahmen des Smart-Building-Konzepts wird die moderne Gebäudeautomation ein Herzstück der technischen Gebäudeausstattung darstellen. Damit wird das neue Gebäude digital steuer- und analysierbar, so dass u. a. auch alle Umweltindikatoren (wie Strom-, Wasser-, Gasverbrauch, PV-Ertrag) sichtbar und Handlungsfelder abgeleitet werden können.

#### **Energieversorgung:**

Aufgrund der innerstädtischen Lage können nur wenige aktive Techniken zur Eigenstromproduktion auf dem Grundstück bzw. am Gebäude zum Einsatz kommen, konkret Geothermie und Photovoltaik. Letztere wurde in die umlaufenden Seitenelemente in Fensternähe integriert. Vorläufigen Simulationen und Berechnungen zufolge können dadurch circa 15 Prozent des Strombedarfs des Gebäudes produziert werden.

Bei der Beheizung bzw. Kühlung des Gebäudes schöpft die Berlin Hyp die Möglichkeiten, die dieser Standort dafür bietet, voll aus. Die Grundklimatisierung der Bürobereiche erfolgt im Sommer über eine Bauteilkühlung in den Geschossdecken. Die Aktivierung der Betondecken erfolgt vorwiegend während der Nachtstunden und damit regenerativ und kostengünstig ohne Einsatz mechanischer Kälte. Diese Betonkernaktivierung wird ebenfalls für die Gebäudebeheizung genutzt. Durch Geothermie wird nach derzeitigem Stand circa 75 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs und damit die Grundlast abgedeckt. Etwaige Spitzenlasten wird ein Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) abfedern, wobei perspektivisch erneuerbare Energien eingebunden werden können. Es fungiert gleichzeitig auch als Notstromaggregat.



#### **Materialien:**

Die nachhaltige Qualität der Materialien wird im Rahmen der bauökologischen Begleitung der Zertifizierung über entsprechende Zertifikate nachgewiesen, so z. B. bei Naturstein aus XertiFix- oder Fair-Stone-Programmen<sup>9</sup> in EEA-Ländern und für Holzprodukte aus FSC- oder PEFC-zertifizierter, nachhaltiger Forstwirtschaft.

Aluminiumfenster/-rahmen und Verkleidungen wurden weitestgehend aus zertifiziert recycelten Rohstoffen beschafft.

Die im Neubau verbauten Bauteile und Materialien wurden auf Basis des BIM-Modells 2024 in einem Madaster-Materialpass erfasst und bewertet. Dieses digitale Dokument enthält u. a. Informationen über die Wiederverwendbarkeit und Recyclingfähigkeit der verbauten Baumaterialien, deren Trennbarkeit sowie das gebundene CO<sub>2</sub>. Transparenz über die verwendeten Materialien, deren Einbauweise sowie deren Verortung im Gebäude sind Grundvoraussetzung für die Realisierung einer echten Kreislaufwirtschaft im Gebäudesektor. Auf Basis dieser Informationen konnten verschiedene Bewertungen erfolgen. Dazu zählt auch die Bewertung der allgemeinen Zirkularität. Das neue Gebäude erreichte einen Zirkularitätsindikator von 56 Prozent. Zirkularität berücksichtigt den Anteil der beim Bau verwendeten Sekundärrohstoffe sowie das Potenzial aller verwendeten Rohstoffe für Wiederverwendung oder das Recycling am Ende der Nutzungsdauer.

<sup>9</sup> <https://www.fairstone.org>

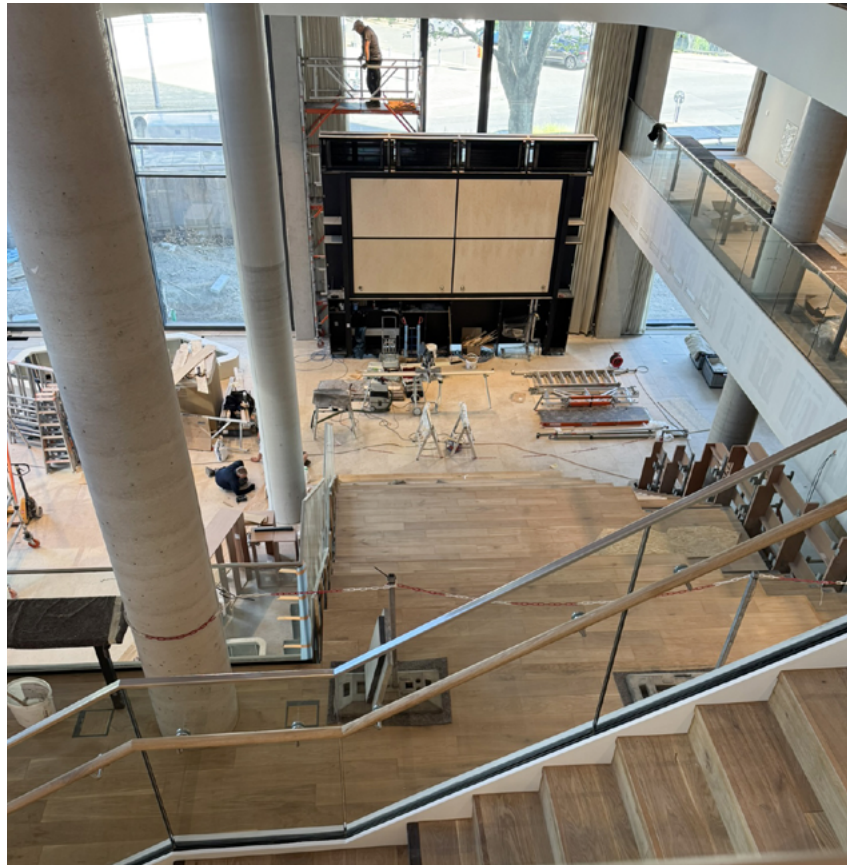
Die Bewertungsspanne liegt dabei zwischen null Prozent (vollständig lineares Gebäude ohne Sekundärrohstoffeinsatz oder Recyclingpotenzial) und 100 Prozent (vollständig zirkuläres Gebäude, heute noch nicht existent). Das Ergebnis des Neubaus lässt sich mit „gut“ einstufen (50–60 Prozent).

#### **Ausstattung:**

Einige Ausstattungsmerkmale wie Decken und Teppiche sind nach den Cradle-to-Cradle-Prinzipien beschafft worden und daher vollständig recycelbar. Ein Teil der Möbel, Leuchten und sonstiger Einrichtungsgegenstände wird in den Neubau überführt und in ein neues Gesamtkonzept eingebettet, das dem Anspruch an ‚Arbeitswelten 2024‘ gerecht wird. Diese Arbeitswelten zeichnen sich außerdem durch eine reiche Begrünung aus – über 200 Pflanzen werden die Luftfeuchtigkeit und -qualität verbessern sowie zu Konzentration, Stressabbau und natürlicher, lebendiger Atmosphäre beitragen.

In den Untergeschossen sind laut aktuellen Planungen circa 55 PKW-Stellplätze und 125 Fahrradstellplätze mit dazugehöriger Infrastruktur (Umkleiden, Duschen und WCs) vorgesehen. Im Außenbereich sollen Parkplätze für weitere Fahrräder angeboten werden.

Im bisherigen Quartier Corneliusstraße getestete und bewährte Funktionen wie Wiegeeinrichtungen an den Entsorgungsbehältern oder eine verbesserte Abfalltrennung durch das Recycling der gebrauchten Papierhandtücher sollen im Neubau beibehalten werden.



## Umweltschutz in der Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette der Berlin Hyp besteht im Wesentlichen aus vier Stufen, die sich in vor- und nachgelagerte Akteure und deren Aktivitäten sowie den Bankbetrieb untergliedern lassen. In ihrer vorgelagerten Wertschöpfungskette liegen der Einkauf von Gütern und Dienstleistungen sowie die Kapitalanlage (Eigenanlagen der Bank in Depot A). In ihrer nachgelagerten Wertschöpfungskette liegt mit der Finanzierung und Refinanzierung von gewerblichen Immobilien ihr Kerngeschäft. Zwischen vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsstufen steht der Bankbetrieb der Berlin Hyp selbst, wobei der Fokus innerhalb der Wesentlichkeitsanalyse auf der eigenen Belegschaft sowie auf guter Unternehmensführung und Compliance liegt.

Die Wertschöpfungsstufe des Kerngeschäfts der Berlin Hyp konzentriert sich auf Finanzierungsobjekte, die in vielen Fällen jenseits direkter Geschäftsbeziehungen zu ihren Kreditnehmern liegen. Daher analysiert die Berlin Hyp Auswirkungen, die im Zusammenhang mit ihrem Kerngeschäft stehen, entlang der Lebenszyklusphasen der durch sie finanzierten Gebäude. Hierbei orientiert sich die Bank an der Klassifikation gemäß DIN EN 15804. Bei Neubau- und Modernisierungsfinanzierungen treten besonders relevante Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsaspekte neben dem Gebäudebetrieb vor allem in frühen und späten Gebäudelebenszyklusphasen auf (Produkt- und Bauphasen sowie die Entsorgungs- und jenseits der Systemgrenze beginnenden Recycling-Phasen).

Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Immobilien hat die Bank ein explizites Interesse daran, dass ihre Kunden Immobilien errichten bzw. erwerben und betreiben, deren Werthaltigkeit durch eine professionelle Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Kriterien langfristig gewährleistet wird. Die Bank berücksichtigt im Prüfprozess ESG-Faktoren gemäß ihrer geltenden Nachhaltigkeitsrichtlinie.

Das Regelgeschäft der Berlin Hyp umfasst üblicherweise nur bestimmte Immobilienprojekte in europäischen High-Income-OECD<sup>10</sup>-Staaten<sup>11</sup>. In diesen Ländern gibt es vergleichsweise hohe bis sehr hohe gesetzliche ESG-Standards.

Sollten dennoch Geschäfte außerhalb Europas getätigt werden, orientiert sich die Berlin Hyp gemäß ihrer veröffentlichten Nachhaltigkeitsrichtlinie<sup>12</sup> an international anerkannten Standards zu Umwelt- und Sozialauswirkungen wie z. B. dem Forest Stewardship Council (FSC), dem Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC) oder vergleichbaren Standards, wobei die eigenen gesetzten Standards über die Erfüllung dieser Anforderungen hinausgehen.

In der vorgelagerten Wertschöpfungsstufe beauftragt die Berlin Hyp im Wesentlichen Lieferanten und Dienstleister für Beratungsleistungen und IT-Unterstützungsleistungen. Ein kleinerer Teil des Beschaffungsvolumens umfasst darüber hinaus Waren des allgemeinen Geschäftsbetriebes oder zeitlich befristete Baudienstleistungen im Zuge des Neubaus der Firmenzentrale.

Von allen wesentlichen Lieferanten fordert die Berlin Hyp, sich an den Erfordernissen der zehn Prinzipien des UN Global Compact zu orientieren. Als wesentlich definiert die Berlin Hyp ihre zehn umsatzstärksten Lieferanten sowie alle Lieferanten, mit denen langfristige Geschäfte z. B. in Form von Rahmenverträgen abgeschlossen werden. Halbjährlich erfolgt eine Überprüfung dieser wesentlichen Lieferanten hinsichtlich der Einhaltung der ESG-Vorgaben der Berlin Hyp. Das zur Prüfung verwendete RepRisk-Tool deckt mehrheitlich die größten Lieferanten ab. Im Ergebnis zeigen die im RepRisk-Tool verfügbaren Lieferanten zum 31. Dezember 2024 ein RepRisk-Rating von A bis BBB und ohne Vorkommnisse.

Pro Quartal wird ein KPI ermittelt, der darstellt, wieviele Lieferanten die Anlage E Nachhaltigkeitsvereinbarung unterzeichnet haben. Inhaltlich umfasst die Nachhaltigkeitsvereinbarung bspw. die Verpflichtung zur Einhaltung von sozialen und ethischen Standards gemäß internationaler Konventionen (bspw. der internationalen Arbeitsorganisation der UNO), freie Wahl der Beschäftigung, Vereinigungsfreiheit, Diskriminierungsverbote sowie Einhaltung von Standards zu Gesundheit, Sicherheit und annehmbare Lebensbedingungen. Die Unterzeichnung gilt für Werk- und Dienstleistungsverträge und ist seit dem 1. Januar 2022 verpflichtend.

<sup>10</sup> Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) ist eine internationale Organisation, die sich für Wohlstand, Gerechtigkeit, Chancen und bessere Lebensqualität einsetzt. Quelle: [www.oecd.org](http://www.oecd.org)

<sup>11</sup> Deutschland, Frankreich, Benelux und Polen

<sup>12</sup> <https://www.berlinhyp.de>

Die relevanten Vertragstypen werden fortlaufend geprüft. Aktuell haben circa 73 Prozent aller relevanten Verträge den Abschluss der Anlage E in der Vertragsdatenbank dokumentiert. Im Berichtszeitraum bis Dezember 2024 wurden 44 ausgereichte Fragebögen durch neue Dienstleister oder Lieferanten beantwortet, außerdem wurden Kreditoren mittels ESG Score der Creditreform überprüft. Der Berlin Hyp ist hierbei keine Verletzung der Kriterien bekannt geworden.

Eine interne Signifikanzanalyse hat aufgrund der Höhe des Beschaffungsvolumens, die für eine erste initiale Schätzung zur Ermittlung überschlägiger Emissionswerte herangezogen wurde, außerdem Relevanz für die aus den internen Beschaffungsvorgängen resultierenden Emissionen erkannt. Hier bieten sich gute Ansätze für operative Maßnahmen im Rahmen des ESG-bzw. Umweltmanagements:

- In den acht Geschäftsstellen und Standorten im In- und Ausland stehen regelmäßig Veränderungen an. So müssen auslaufende Mietverträge für die Büroflächen überprüft, neue Flächen gesucht und bezogen werden. Dabei wird die Ausstattung der Büroräume auf unser Corporate Design angepasst. Aber nicht nur die innere Qualität der angemieteten Flächen spielt eine Rolle, sondern verstärkt auch die Gebäudequalität. Wo möglich sollen Geschäftsstellen und Standorte bei anstehenden Umzügen bewusst Flächen in Green Buildings nachfragen.
- Werbemittel stehen immer weniger im Fokus der Beschaffung.
- Einige Optimierungen erfuhr der Einkaufsprozess für Bücher und Zeitschriften. Im Rahmen der Kooperation mit der LBBW konnte die Vertragsgrundlage geschaffen werden, um künftig alle unsere Zeitschriften und Bücher ausschließlich über eine Online-Plattform zu beziehen.

→ Auch im Rahmen von Beschaffungsaktivitäten für den Neubau wurden Nachhaltigkeitskriterien beachtet: In dem für circa 100–120 Gäste geplanten Betriebsrestaurant in unserem neuen Headquarter wird ein nachhaltiges Speisenangebot selbstverständlich sein. Für die mobilen Arbeitstage ist Take Away in nachhaltiger Verpackung möglich, auch außerhalb der Öffnungszeiten steht ein umfassendes und nachhaltiges Angebot zur Verfügung. Regelmäßige Auswertung von Kennzahlen und Performances sichern die Qualität und gewährleisten zeitnahe Anpassungen, bei denen wir vor allem den Umgang mit nicht benötigten Speisen im Blick haben werden. Für jedes Gericht wird der Produkt-Footprint ausgewiesen, der durch die Verwendung regionaler, saisonaler sowie Fair Trade- und Bio-zertifizierter Produkte optimiert wird. Die Herkunft von Zutaten wird transparent nachgewiesen. Der künftige Betreiber des Betriebsrestaurants selbst ist Bio-zertifiziert und plant in Kooperation mit der Berlin Hyp, eine Zertifizierung des Betriebsrestaurants nach „Greentable“ anzustreben. Im Rahmen dieses transparenten Auszeichnungssystems bewertet Greentable e. V. die Nachhaltigkeitsleistungen gastronomischer Betriebe. Hierbei werden Aktivitäten anhand unterschiedlicher Handlungsfelder in Bezug auf die ökologische, ökonomische und soziale Verantwortung betrachtet. Der künftige Betreiber geht immer wieder neue Wege, um die Nachhaltigkeit in der Mitarbeiterverpflegung voranzutreiben: Gemeinsam mit Organic Garden verfolgt das Dienstleistungsunternehmen einen Ansatz, der auf zusammenhängende und ressourcenschonende Kreisläufe setzt – von der Produktion bis hin zum fertigen Gericht. Seit 2014 ist der Caterer zudem Mitglied bei United Against Waste e. V. (UAW). In diesem Zuge hat das Unternehmen bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die der Lebensmittelverschwendung entgegenwirken.

## 4) Umweltleistung und Kennzahlen der Berlin Hyp

Hauptsitz Berlin			
Gebäude	Budapester Straße 1 (Baustelle)	Corneliusstraße 7	Tauentzienstraße 13
Grundfläche	2.720 m²	2.040 m²	–*
davon bebaut	1.971 m²	2.025 m²	–*
Bürofläche (nach GIF)	0 m²	4.038 m²	2.380 m²
Stockwerke (OG)	EG + 10 OGs + 2 UGs	EG + 4 OGs + 1 UG	1. OG, 2. OG anteilig, 3. OG, UG anteilig
Technische Einrichtungen			
Beheizung	./.	Fernwärme (Kompensation Emissionen durch Lieferanten)	
Wasserversorgung	./.	Trinkwasser (öffentliches Netz)	
Stromversorgung	./.	Öko-Strom-Mix (Wind, Wasser und Solar); Solarstrom aus eigenen Photovoltaikmodulen	
Notstromversorgung	./.	für Sicherheitssysteme und Notbeleuchtung	
Klimatisierung	./.	Kälte- und Lüftungsanlagen	
Dienstwagen (Stand 30. Januar 2024)	53, sechs davon im Ausland		
* temporär angemietete Flächen			

### Kernindikatoren der Berlin Hyp gemäß Anforderungen aus EMAS (Basis: Mitarbeiteranzahl, Stand per 31.12.2024)

	2022	2023	2024
Energieeffizienz			
Strom (in kWh / MA Berlin)	2,94	2,94	2,95
Fernwärme (in kWh / MA Berlin)	1,72	1,18	1,18
Mobilität: Fuhrpark (in kWh / MA gesamt)	1,35	1,22	1,09
Anteil erneuerbare Energien (in %)			
Strom	94,83	95,38	96,02
Fernwärme	4,60	3,60	9,30
Materialeffizienz Papier (in kg / MA Berlin)			
relativer Wasserverbrauch (in m <sup>3</sup> / MA Berlin)	3,18	3,69	3,30
relatives Abfallaufkommen gemischter Siedlungsabfall (in kg / MA Berlin)	63,20	56,43	37,29
relatives Abfallaufkommen an gefährlichen Abfällen (in kg / MA Berlin)	0,95	0,02	0,00
Treibhausgasemissionen von CO <sub>2</sub> -Äquivalenten (in t / MA gesamt)			
market based	1,22	1,19	1,21
location based	2,35	2,32	2,35
Flächenverbrauch in Bezug auf die biologische Vielfalt			
Grundfläche Budapester Straße 1	2.720 m <sup>2</sup>	2.720 m <sup>2</sup>	2.720 m <sup>2</sup>
davon versiegelt	2.660 m <sup>2</sup> (98 %)	2.660 m <sup>2</sup> (98 %)	2.660 m <sup>2</sup> (98 %)
naturnah	0 m <sup>2</sup> (Baustelle)	0 m <sup>2</sup> (Baustelle)	0 m <sup>2</sup> (Baustelle)
Grundfläche Corneliusstraße 7	2.040 m <sup>2</sup>	2.040 m <sup>2</sup>	2.040 m <sup>2</sup>
davon versiegelt	2.025 m <sup>2</sup> (99 %)	2.025 m <sup>2</sup> (99 %)	2.025 m <sup>2</sup> (99 %)
naturnah	1.157 m <sup>2</sup> (57 %)	1.157 m <sup>2</sup> (57 %)	1.157 m <sup>2</sup> (57 %)

Für die Kennzahl „Treibhausgasemissionen CO<sub>2</sub>-Äquivalente“ werden die gesamten Emissionen der Berlin Hyp und die Gesamtzahl der Mitarbeitenden (am Standort Berlin und an allen anderen Standorten und Geschäftsstellen) als Nenner herangezogen, da dieser Wert unternehmensweit beeinflusst wird (die in alle Scopes einfließende Dienstreisetätigkeit erfolgt an allen Standorten).

**Kernindikatoren der Berlin Hyp gemäß Anforderungen aus EMAS**  
(Basis Million Euro Hypothekendarlehen, Stand per 31.12.2024)

	2022	2023	2024
<b>Energieeffizienz (in kWh / Mio.)</b>			
Strom	59,52	60,58	65,24
Fernwärme	34,75	24,39	25,94
Mobilität (Fuhrpark)	30,18	27,92	25,87
<b>Anteil erneuerbare Energien (in %)</b>			
Strom	94,83	95,38	96,02
Fernwärme	4,60	3,60	9,30
<b>Materialeffizienz Papier (in kg / Mio.)</b>	0,11	0,16	0,08
<b>relativer Wasserverbrauch (in m<sup>3</sup> / Mio.)</b>	0,06	0,08	0,07
<b>relatives Abfallaufkommen gemischter Siedlungsabfall (in kg / Mio.)</b>	1,28	1,16	0,82
<b>relatives Abfallaufkommen an gefährlichen Abfällen (in kg / Mio.)</b>	0,02	0,0005	0,00
<b>Treibhausgasemissionen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (in t / Mio.)</b>			
market based	0,027	0,027	0,029
location based	0,053	0,053	0,056

**Kernindikatoren der Berlin Hyp gemäß Anforderungen aus EMAS**  
(Basis Million Euro Green-Building-Finanzierungen, Stand per 31.12.2024)

	2022	2023	2024
<b>Energieeffizienz (in kWh / Mio.)</b>			
Strom	192,87	166,28	175,53
Fernwärme	112,60	66,94	69,80
Mobilität (Fuhrpark)	97,80	76,63	69,61
<b>Anteil erneuerbare Energien (in %)</b>			
Strom	94,83	95,38	96,02
Fernwärme	4,60	3,60	9,30
<b>Materialeffizienz Papier (in kg / Mio.)</b>	0,34	0,45	0,21
<b>relativer Wasserverbrauch (in m<sup>3</sup> / Mio.)</b>	0,21	0,21	0,20
<b>relatives Abfallaufkommen gemischter Siedlungsabfall (in kg / Mio.)</b>	4,14	3,19	2,22
<b>relatives Abfallaufkommen an gefährlichen Abfällen (in kg / Mio.)</b>	0,06	0,001	0,00
<b>Treibhausgasemissionen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (in t / Mio.)</b>			
market based	0,09	0,07	0,08
location based	0,17	0,15	0,15

Neben der Verwendung der Bezugsgröße Mitarbeitende (2024: 693 – davon 646 in Berlin) weisen wir seit 2018 die Kennzahlen auch pro Million Euro Hypothekendarlehensbestand sowie pro Million Euro grüne Finanzierungen aus, um damit einen stärkeren Bezug zum Kerngeschäft herzustellen. Vor allem mit Blick auf die Energieeffizienz (Stromverbrauch) zeigen die Kernindikatoren unterschiedliche Verläufe: Der Anstieg im Strombedarf, der auch auf die erhöhte Nutzung der Klimatechnik im warmen Sommer 2024 zurückzuführen ist, fällt gegenüber der wachsenden Beschäftigtenzahl kaum ins Gewicht.

Wenn der Verbrauch zum Kerngeschäftsbereich Hypothekendarlehen oder Euro Green-Building-Finanzierungen ins Verhältnis gesetzt wird, macht sich die leichte wirtschaftliche Abkühlung bemerkbar und zeigt den Verbesserungsbedarf in der Energieeffizienz auf (weitere Details vgl. Kapitel Betriebsökologie, Energieverbrauch).

## Produktökologie – Zahlen und Fakten

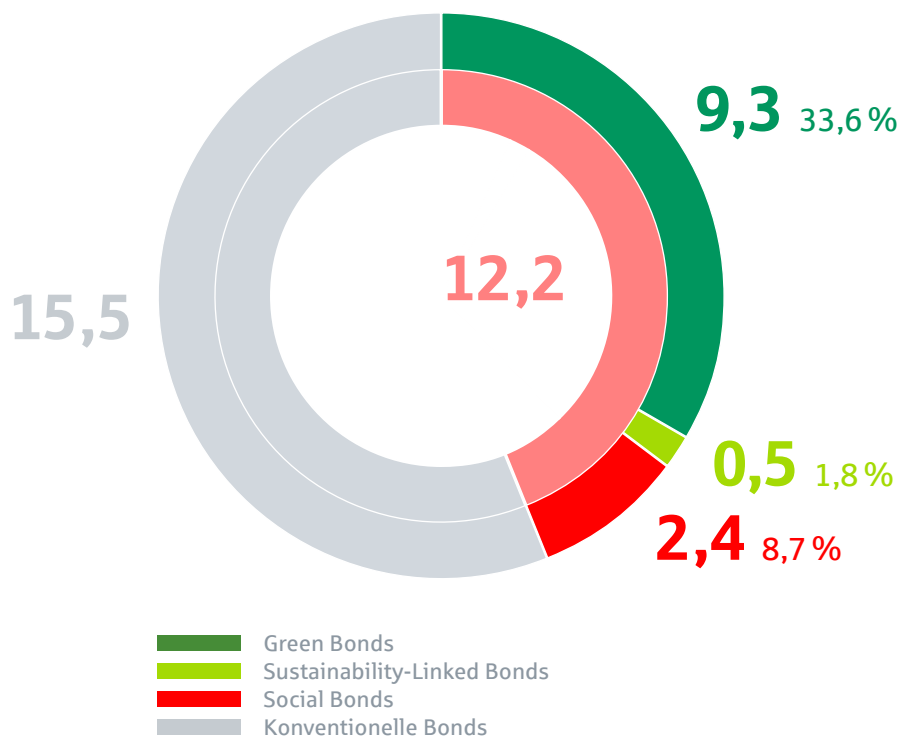
### „Grüne“ Finanzierung und Refinanzierung

Mit der Finanzierung nachhaltiger und klimaschonender Immobilien (Green Buildings) und deren Refinanzierung über Green Bonds unterstützt die Berlin Hyp seit 2015 aktiv die dynamische Entwicklung des Marktes für nachhaltige Anleihen.

Im Jahr 2015 gab die Bank ihr Debüt mit dem weltweit ersten Grünen Pfandbrief. Darüber hinaus hat die Bank im Frühjahr 2021 als erstes Finanzinstitut weltweit einen Sustainability-Linked Bond sowie im Frühjahr 2022 ihren ersten Sozialen Pfandbrief begeben.

Das Gesamtvolumen aller ausstehenden ESG-Bonds betrug zum Jahresende 2024 12,2 Milliarden Euro bzw. 44 Prozent. Damit hat die Berlin Hyp ihr Ziel, dass bis 2025 40 Prozent des Kapitalmarkt-Fundingmixes aus ESG-Refinanzierungsinstrumenten bestehen sollen, vorzeitig erreicht. Genauso wurde das Vorhaben, bis 2025 den Green-Building-Anteil am gesamten Darlehensportfolio auf ein Drittel zu erhöhen, früher erreicht, denn bereits 2023 war das Darlehensportfolio entsprechend zusammengesetzt. Die Green-Building-Quote lag Ende 2024 bei 35 Prozent bzw. 10,995 Milliarden Euro.

Verteilung der Kapitalmarktrefinanzierung der Berlin Hyp  
in Milliarden Euro



Im Berichtszeitraum konnte die Berlin Hyp eine grüne Benchmarkanleihe im Volumen von 500 Millionen Euro und zwei im Volumen von 242 Millionen Euro begeben, welche in Schweizer Franken am Markt platziert wurden (235 Millionen Schweizer Franken). Diese teilten sich in einen Pfandbrief (in Euro denominiert) sowie zwei Senior-Preferred-Anleihen (in Schweizer Franken denominiert) auf.

Mit 22 ausstehenden Benchmarkemissionen bleibt die Berlin Hyp damit einer der aktivsten Emittenten von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken. Darüber hinaus hat die Bank zum Reportingstichtag ein grünes Commercial Paper in Höhe von fünf Millionen Euro ausstehend. Der Höchstbetrag ausstehender grüner Commercial Paper betrug im Berichtszeitraum 125 Millionen Euro.

Die Aktivitäten auf der Passiv-Seite im Bereich Sustainable Finance gehen Hand in Hand damit, die Nachhaltigkeitsziele auf der Aktivseite weiterzuentwickeln und umzusetzen. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 konnte ein grünes Neugeschäft von 1.021 Millionen Euro valuiert werden. Davon wurden insgesamt 524 Millionen Euro für zwölf neue Green Buildings ausgereicht, der Rest entfällt auf Prolongationen.

Die Berlin Hyp nähert sich in ihrem grünen Neugeschäft sukzessive der EU-Taxonomie an. Dafür wurden intern definierte Schwellenwerte zur Feststellung der Eignung von Darlehen für das Green Finance Portfolio durch die aus der Taxonomie bekannten Eignungskriterien ersetzt. Zur Ermittlung des energetischen Profils von Objekten bezieht die Berlin Hyp seit 2024 ausschließlich Kriterien der Taxonomie, das heißt Top-15-Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, Energieausweise mit Mindest-Energieeffizienzklasse A, Erfüllung des Kriteriums NZEB –10 Prozent oder Reduktion des Primärenergiebedarfs durch Renovierung um mindestens 30 Prozent ein. Das Finanzierungsvolumen über Kredite, die die kompletten EU-Taxonomiekriterien erfüllen, lag zum Jahresende bei 151 Millionen Euro (VJ: 147 Millionen Euro). 12 Prozent der Finanzierungen liegen sehr gute Nachhaltigkeitszertifikate zugrunde und 87 Prozent erfüllen die strengen Energiegrenzwertkriterien.

Nach der EU-Taxonomie-Verordnung sind NFRD-berichtspflichtige Institute, so auch die Berlin Hyp, aufgefordert, für das Berichtsjahr 2024 für die Umweltziele 1 und 2 ihre sogenannte Green Asset Ratio (GAR), d. h. das Verhältnis der Taxonomie-konformen zu den berücksichtigungsfähigen Vermögensgegenständen offenzulegen. Die EU-Taxonomie-Verordnung enthält technische Kriterien zur Bewertung der Klimaperformance von Unternehmen mit Blick auf Maßnahmen zum Klimaschutz (Taxonomie-Umweltziel 1) und zur Anpassung an den Klimawandel (Taxonomie-Umweltziel 2).



## Portfolio Highlights 2024

Volumen Green Finance Portfolio  
**10.995** Mio. €

davon EU-Taxonomiekredite (valuiert)  
**151** Mio. € / 1 %

Grünes Neugeschäft (valuiert)  
**1.021** Mio. €

Anzahl Green Buildings  
**590**

Fläche Green Buildings  
**8.287.838** m<sup>2</sup>

CO<sub>2</sub>-Einsparung  
**6,48–17,52** tCO<sub>2</sub>/Mio. € a

CO<sub>2</sub>-Emissionen (anteilig/gesamt)  
**98.887/177.011** tCO<sub>2</sub>/a

Durchschnittlicher Energiebedarf  
**88** kWh/m<sup>2</sup>a

Die gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios belaufen sich auf 177.011 t CO<sub>2</sub>, bzw. anteilig für die anfängliche Finanzierungsbeteiligung der Berlin Hyp auf 98.887 t CO<sub>2</sub>. Rechnerisch und je nach gewählter Benchmark werden mit jeder Million Euro Nominalwert, die in einen Green Bond der Berlin Hyp investiert wurden, zwischen 6,48 und 17,52 t CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart. Damit haben sich die CO<sub>2</sub>-Einsparungen pro investierter Million Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht (EnEV-Benchmark). Dies erklärt sich dadurch, dass im Vergleich zu den EnEV-Referenzwerten höhere Einsparungen beim Wärme- und Stromverbrauch vorhanden sind, was erhöhte CO<sub>2</sub>-Einsparungen zur Folge hat.

Die Berechnung des Impacts für die Green Bonds der Berlin Hyp wurde erneut durch Drees & Sommer durchgeführt. Die Methodik entspricht dabei den Vorjahren.

Zur Berechnung der eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden zwei Benchmarks herangezogen. Zum einen der, bereits aus unseren bisherigen Green Bond Reportings bekannte, aktuelle Energiereferenzwert für verschiedene Immobilienklassen nach Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV-Referenzwerte) und zum anderen ein aktueller durchschnittlicher Energiereferenzwert für deutsche Immobilien. Im Vergleich zu den EnEV-Referenzwerten werden jährlich Einsparungen von 765 GWh (Vorjahr: 635 GWh) erzielt. Auf Wärmeenergie entfallen dabei 387 GWh. Der durchschnittliche Wärmeenergiebedarf der Gebäude beträgt im

Mittel 53 kWh/m<sup>2</sup>a und liegt damit 47 Prozent unter dem durchschnittlich gewichteten EnEV-Referenzwert von 101 kWh/m<sup>2</sup>a. Bezüglich des Stromenergiebedarfs werden jährlich Einsparungen in Höhe von 378 GWh (Vorjahr: 328 GWh) erzielt. Der Stromenergiebedarf liegt im Mittel bei 36 kWh/m<sup>2</sup>a und damit 56 Prozent unter dem durchschnittlich gewichteten EnEV-Referenzwert von 83 kWh/m<sup>2</sup>a. Die daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Einsparungen betragen in Summe 194.045 t pro Jahr.

Bezogen auf den durchschnittlichen Energiereferenzwert wird durch die finanzierten Green Buildings jährlich eine Wärmeenergieeinsparung von 555 GWh (Vorjahr: 462 GWh) erzielt. Der Wärmeenergiebedarf der Gebäude beträgt im Mittel 53 kWh/m<sup>2</sup>a und liegt damit 56 Prozent unter dem Durchschnittswert (122 kWh/m<sup>2</sup>a). Der Vergleich zu den Vorjahreswerten wird hierbei nicht durchgeführt, da sich die Vergleichsbasis verändert hat. Bezüglich des Stromenergiebedarfs werden jährlich Einsparungen in Höhe von 120 GWh (Vorjahr: 99 GWh) erzielt. Der Stromenergiebedarf liegt im Mittel bei 36 kWh/m<sup>2</sup>a und damit 29 Prozent unter dem durchschnittlichen Referenzwert von 51 kWh/m<sup>2</sup>a. Daraus resultieren absolute CO<sub>2</sub>-Einsparungen in Höhe von 122.842 t pro Jahr.

Das aktuelle Reporting sowie die Re-Verification (externe Plausibilisierung) durch ISS-ESG sind unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) veröffentlicht.



## Portfolio Highlights 2024

Gesamteinsparung CO<sub>2</sub>-Intensität  
**22,7 %**

CO<sub>2</sub>-Intensität  
**25,9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

Gesamtmenge CO<sub>2</sub>  
**846.851.410 kg CO<sub>2</sub>/a**

Finanzierte Gesamtfläche  
**32.651.288 m<sup>2</sup>**

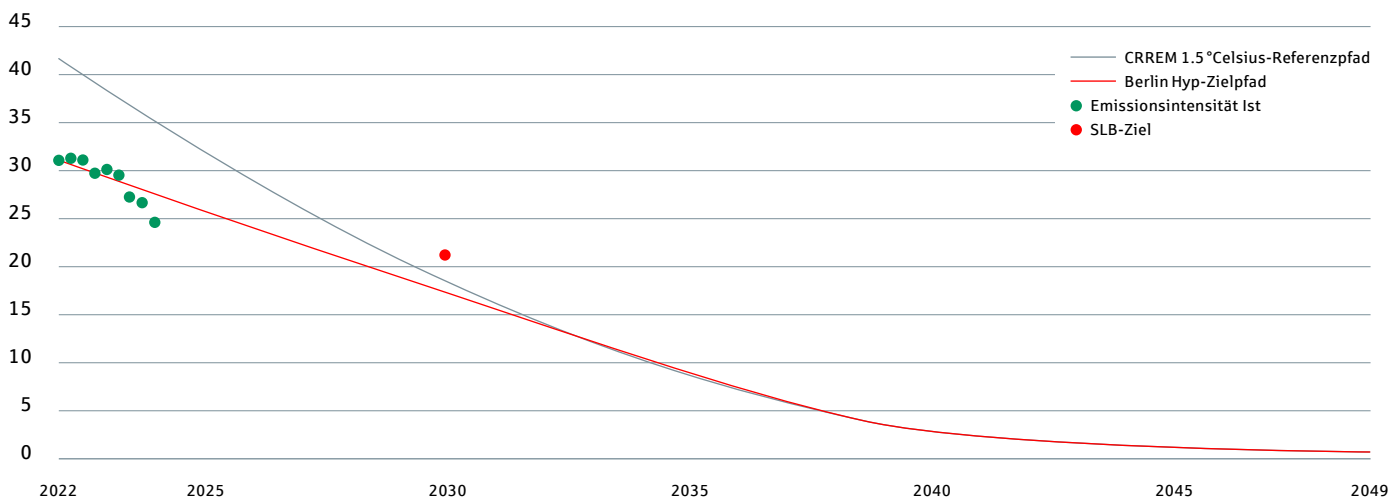
Durchschnittlicher Energiebedarf  
**125,9 kWh/m<sup>2</sup>a**

Gesamtenergiebedarf der finanzierten Gebäude  
**4.112.358.524 kWh/a**

Transparenzquote Energieausweise  
**92,9 %**

### Dekarbonisierungspfad der Berlin Hyp

Finanzierte Emissionsintensität: Vergleich mit Zielpfad und CRREM in kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a



### Strategische ESG-Ziele

Im Vergleich zum Basisjahr hat sich die CO<sub>2</sub>-Intensität des Portfolios im Berichtsjahr 2024 signifikant um 22,68 Prozent reduziert. Damit wurde der geplante Reduktionspfad deutlich übertroffen. Das erste Etappenziel, welches eine Reduktion von 14 Prozent bis 2025 vorsah, wurde damit frühzeitig erreicht. Der Sustainability-Linked Bond der Berlin Hyp ist an das Ziel einer Reduzierung der Kohlenstoffintensität des Kreditportfolios bis 2030 um 40 Prozent geknüpft (bezogen auf den Basiswert aus 2020).

Die erreichte Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität auf 25,94 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a konnte gegenüber dem Vorjahr (31,3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a) deutlich gesteigert werden. Dies hat mehrere Gründe. Zum einen hat sich die energetische Qualität des Darlehensportfolios signifikant verbessert. Zum anderen haben sich die Konvertierungsfaktoren insbesondere für Gas, Öl und Strom reduziert. Darüber hinaus wurden die Konvertierungsfaktoren für Fernwärme innerhalb Deutschlands erstmalig auf Postleitzahl-Ebene, also deutlich

granularer, erhoben, wodurch die tatsächlichen Faktoren geringer ausfielen als der Durchschnitt.

Zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2024 hat die Berlin Hyp Gebäude mit einer Gesamtfläche von 32,7 Millionen m<sup>2</sup> finanziert. Bezogen auf diese Fläche betrug die Transparenzquote (Anteil der tatsächlichen EPC-Daten am Gesamtportfolio) 93 Prozent.

Bei einem Endenergiebedarf/-verbrauch von 4.112 GWh/a aggregieren sich die Emissionen des Portfolios auf insgesamt 847 Millionen tCO<sub>2</sub>/a. Der durchschnittliche Endenergie-

bedarf/-verbrauch der Gebäude liegt damit bei 125,9 kWh/m<sup>2</sup>a für Wärmeenergie und Strom und hat sich gegenüber dem Vorjahr um drei Prozent verbessert.

Die Berlin Hyp möchte als gewerblicher Immobilienfinanzierer im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag zum Mangel an bezahlbaren Wohnraum leisten, indem sie dessen Verfügbarkeit im Rahmen ihrer Kreditvergabe fördert. Die entsprechenden Darlehen werden über Social Bonds refinanziert. Hiermit erweitert die Bank ihre bestehende ESG-Strategie.

## Portfolio Highlights 2024

Mindestanforderungen an Höchstmiete und Umweltstandard deutlich unterschritten



Ausstehendes Social Finance Volumen

**3.056** Mio. €

Durchschnittliche Bruttokaltmiete

**7,85** €/m<sup>2</sup>

Differenz zur zulässigen Höchstmiete

**-32,0** %

Adressierte geschätzte Haushaltsmitglieder

**254.487**

83 pro investierte Mio. €

Finanzierte Wohneinheiten

**101.800**

33 pro investierte Mio. €

Finanzierte Gesamtfläche

**6.251.445** m<sup>2</sup>

2.046 pro investierte Mio. €

Durchschnittlicher Endenergiebedarf

**101,2** kWh/m<sup>2</sup>a

33 Prozent unter Mindestanforderung

### Social Finance

Die Errichtung neuer Wohnimmobilien blieb auch 2024 hinter dem Plan der Bundesregierung zurück. Umso erfreulicher ist es, dass wir unser Social Finance Portfolio auch in einem solchen Umfeld um knapp fünf Prozent ausbauen konnten und damit weiterhin aktiv an der Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnraums mitwirken. Bei den von uns finanzierten bezahlbaren Wohneinheiten konnten wir die erstmals 2023 durchbrochene Schwelle von 100.000 Einheiten weiter ausbauen (101.800). Seit Veröffentlichung ihres ersten Social Bond Frameworks in 2022 hat die Bank bereits vier soziale Pfandbriefe in Höhe von insgesamt 2,375 Milliarden Euro begeben.

Das Social Finance Portfolio setzt sich aus zulässigen Darlehen für Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum zusammen, der von kommunalen

Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften oder privaten Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern in Deutschland oder in den Niederlanden bereitgestellt wird. Um als Gebäude mit bezahlbarem Wohnraum zu gelten, muss die betreffende Immobilie den Wohngeldgesetz-Test der Berlin Hyp bestehen. Dieser basiert auf der aktuellen Sozialgesetzgebung und berücksichtigt geographische Unterschiede.

Da für die Berlin Hyp Klimaschutz und Sozialverträglichkeit Hand in Hand gehen, müssen zulässige soziale Assets zusätzlich energetische Mindestanforderungen erfüllen. Nur Gebäude, die zu den energetisch besten 70 Prozent des nationalen Wohngebäudebestands gehören, sind für das Social Finance Portfolio geeignet. Das Volumen des Social Finance Portfolios beläuft sich auf 3.056 Millionen Euro und beinhaltet Finanzierungen für 1.216 Objekte.

## Betriebsökologie – Zahlen und Fakten

Die COVID-19-Pandemie hatte mit Blick auf die Umweltauswirkungen unserer Tätigkeiten erheblichen Einfluss, der ab 2022 – parallel mit den abnehmenden Einschränkungen – deutlich zurückging. Erfreulicherweise wurde jedoch gerade beim Dienstreiseverkehr das Vor-Pandemie-Niveau nicht wieder erreicht. Es liegt für 2024 circa eine Million Kilometer unter den

Werten 2017 bis 2019. Positive Effekte durch reduzierten Ressourcenverbrauch (Wasser, Papier) sowie deutlich reduziertes Abfallaufkommen wurden von geänderten Bilanzierungen der Energieverbräuche sowie einem veränderten Dienstreise-Mix überlagert und führen insgesamt zu einem etwas über dem Vorjahr liegenden CO<sub>2</sub>-Footprint.

### Papier

Papierverbrauch in kg	2022	2023	2024
Kopierpapier	2.238	2.143	1.895
Drucksachen	471	2.280	264
sonstiges (Briefpapier, Umschläge, etc.)	193	250	145

Im Geschäftsbetrieb der Berlin Hyp ist als verwendetes Material vor allem Papier relevant. Die Zahlen für den Papierverbrauch basieren auf den neu beschafften bzw. verwendeten Mengen. Der Anteil an recyceltem Büro- und Kopierpapier mit Blauer-Engel-Zertifikat lag im Berichtsjahr 2024 bei 100 Prozent. Bei den Drucksachen lag die Quote FSC-zertifizierter bzw. recycelter Papiere ebenso bei 100 Prozent. Der starke Rückgang bei der Herstellung von Drucksachen ist ebenfalls ein Ausdruck der fortschreitenden Digitalisierung.

Wir haben 2024 erstmalig den Einkauf von Hygienepapieren (Papierhandtücher) aufgenommen. Nicht zuletzt die hohen Verbräuche haben uns dazu bewogen, nach Alternativen zu suchen und uns dem Paper Circle von Tork anzuschließen (siehe auch Kapitel Abfall).

Zur Senkung des Rohstoffverbrauchs bzw. zur Verbesserung der Materialeffizienz, worunter besonders der Verbrauch von Papier fällt, hat die Berlin Hyp eine Reihe von Zielsetzungen festgelegt. Zu diesen zählen neben der kontinuierlichen Reduktion von Druckaufträgen, die auch 2024 zu beobachten war, der Einsatz von Recyclingpapier sowie steigende Digitalisierung. Eine teilweise Umstellung der Lieferung von Print-Abonnements in Digitalformate sparte jährlich circa 300 kg Papier ein. Die 2024 umgesetzte komplette Digitalisierung der Abos dürfte diese Einsparsumme weiter erhöhen.

Die Berlin Hyp nutzt seit Sommer 2022 ausschließlich Recyclingpapier zum Drucken und Kopieren. Weitere Maßnahmen wie die vollständig digitale Abbildung von Produkten für Sparkassen und die workflowbasierte Organisation von Vorstandssitzungen unterstützen die Bemühungen, ressourcenschonend zu arbeiten.

### Abfall

Abfallerzeugung in kg	2022	2023	2024
Gemischter Siedlungsabfall	35.141	33.291	24.090
Altpapier/Pappe	17.402	11.701	9.859
Altpapier/Datenschutztonne	7.595	11.650	4.600
Sperrmüll	0	4.160	0
Leuchtstoffröhren	110	0	0
Altöle	0	14	0
EDV-Schrott	420	884	280
Leichtverpackung, sonstige Kunststoffe	3.858	1.112	939
Abfall gesamt	64.526	62.812	39.768

Die Berlin Hyp unterliegt als Gewerbebetrieb der Gewerbeabfallverordnung. Allerdings werden in der Berlin Hyp von bestimmten Abfällen nur so geringe Mengen erzeugt, dass diese mit dem gemischten Siedlungsabfall erfasst und entsorgt werden. Alle Abfälle werden durch anerkannte Entsorgungsfachbetriebe regelmäßig abgeholt. Beauftragte Firmen müssen der Berlin Hyp nachweisen, dass sie den Status als Entsorgungsfachbetriebe innehaben.

Die Gesamtmenge an Abfällen ist kontinuierlich rückläufig und liegt 2024 noch einmal deutlich unter Vorjahresniveau. Vielfältige Zielsetzungen fördern Abfallvermeidung und Wiederverwertung. Seit der Umstellung der Drucker 2017 bezieht die Berlin Hyp klimaneutrale Tonerkartuschen (durch Kompensation des Lieferanten). In diesem Zusammenhang erfassen wir die Anzahl der verbrauchten Toner und die Höhe der korrespondierenden kompensierten Emissionen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Tonern, bei denen die komplette Kartusche gewechselt werden muss, wird bei den verwendeten Produkten nur der Toner nachgefüllt. Dadurch reduzieren wir den Abfall um circa 75 Prozent im Vergleich zu herkömmlichen Systemen und sparten 2024 circa 330 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente ein. Seit Herbst 2024 beteiligen wir uns am Tork Paper Circle.

So konnten circa 140 kg Papierhandtuchabfall in den Kreislauf zurückgeführt und zu neuen Papierprodukten verarbeitet werden. Damit werden auch die Menge an Siedlungsabfällen reduziert, der Rohstoff Holz geschont und letztendlich Emissionen reduziert. Die Weitergabe von nicht mehr benötigten EDV-Geräten (Alt-IKT) hat bei uns bereits Tradition und trägt jährlich ebenfalls zur Reduktion des Abfallaufkommens bei. Bisher haben wir insgesamt circa 21.700 kg bzw. 2.200 Alt-IKT-Geräte an die gemeinnützige GmbH AfB gespendet. Dort werden die Geräte wiederaufbereitet und so in den Kreislauf zurückgeführt. Über die Jahre wurden so insgesamt circa 22 Tonnen Abfall vermieden und somit circa 120.000 kg CO<sub>2</sub> weniger verursacht. 2024 haben wir 75 nicht mehr benötigte iPads an unseren langjährigen Partner Kinderhaus Berlin – Mark Brandenburg e. V. übergeben und unterstützen damit deren Verwaltungs- und Bildungsaufgaben.

Der Vollständigkeit halber verweisen wir zu den Abfällen unserer Baustelle im Rahmen des Rückbaus des Gebäudes auf unsere Umwelterklärung 2023 Seite 18. Der Abschlussbericht des Ausbaus mit den dabei entstandenen Abfallmengen liegt aktuell noch nicht vor.

Wasser

Wasserverbrauch in m <sup>3</sup>	2022	2023	2024
Trinkwasser	1.768	2.177	2.134

Die Trinkwasserversorgung beziehen wir aus dem öffentlichen Netz, welches durch die regionalen Versorger zur Verfügung gestellt wird.

Als Dienstleistungsunternehmen entnimmt die Berlin Hyp Wasser insbesondere für den täglichen Bedarf – für den Küchenbetrieb und sanitäre Zwecke. Die Standorte befinden sich nicht in Gebieten mit Wassermangel.

Der Wasserverbrauch konnte seit 2020 halbiert werden. Dies ist auf den Rückbau des Gebäudes Budapestter Straße zurückzuführen. Der in Bezug auf das Jahr 2022 im Folgejahr erhöhte Wasserverbrauch ist auf gestiegene Anwesenheiten der Mitarbeitenden in den Büros sowie einmalige technische Bedarfe zurückzuführen. 2024 war das Verbrauchsniveau ähnlich dem Vorjahr.

Aufgrund der ausstehenden Entscheidungsfindung über den Standort Corneliusstraße ab 2025 nach Umzug in das neue Gebäude sind keine nennenswerten Investitionen in verbrauchsmindernde Maßnahmen mehr erfolgt.

Durch die Bauaktivitäten wurden zusätzlich 3.766 Kubikmeter (2023: 420 Kubikmeter) Wasser für sanitäre Einrichtungen und Arbeitsschutzmaßnahmen, Reinigungsmaßnahmen und allgemeine bautechnische Bedarfe verbraucht – in dieser Phase mehr als in allen Vorjahren, denn der Innenausbau mit wasserintensiveren Gewerken schritt voran.

Energieverbrauch

Energieverbrauch in MWh	2022	2023	2024
Stromverbrauch	1.637	1.736	1.909
Fernwärme für Raumheizung, Raumluftechnik und Warmwasser	956	699	759
Dieseltreibstoff für Notstromaggregate	3	3	2

Seit 2017 beziehen alle deutschen Standorte ausschließlich Ökostrom. Wir berücksichtigen seit 2020 auch den beim mobilen Arbeiten verbrauchten Strom auf der Basis einer Schätzung. Seit 2019 berichten wir auch über den Stromverbrauch der externen Rechenzentren. Der über den Dienstleister bereitgestellte Strom wird zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien gewonnen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung wird durch eine unabhängige Prüfstelle in regelmäßigen Abständen geprüft. 2024 verbrauchte das Rechenzentrum 397.331 kWh Strom. Für weitere Rechenzentrums-Dienstleistungen erfassen wir seit 2022 Datenschätzungen, die für 2024 durch Experten auf 30.000 kWh taxiert werden. Der Gesamtstromverbrauch enthält auch wieder den mit unserer PV-Anlage erzeugten Strom in Höhe von 16.518 kWh.

Der Mehrverbrauch an Energie im Vergleich zum Vorjahr kann u. a. mit der Temperaturentwicklung begründet werden. Das Temperaturniveau in Berlin erreichte 2024 erneut Höchststände. Eine Hitzewelle besonders im Juni mit Temperaturen über 35 Grad erforderte längere manuelle Korrekturen zur Regulierung der Kompressoren der Kältemaschine zur Sicherstellung des Betriebs des Rechenzentrums. Einige wenige technische Optimierungen wie der Austausch von Kältepumpen für die IT-Etagenverteilung konnten 2024 im Gebäude Corneliusstraße realisiert werden. Aufgrund der ausstehenden Entscheidungsfindung über den Standort Corneliusstraße ab 2025 nach Umzug in das neue Gebäude sind darüber hinaus keine nennenswerten Investitionen in verbrauchsmindernde Maßnahmen mehr erfolgt.

Der Bedarf an Heizenergie wird derzeit über die Berliner Fernwärmeversorgung gedeckt. Der Anteil an erneuerbaren Energien im Verbundnetz für die Wärmeversorgung liegt aktuell bei 1,5 Prozent aus fester Biomasse und 7,2 Prozent aus Abwärme. Der aktuelle Vertrag sieht die Lieferung von Fernwärme aus erneuerbaren Quellen (Biomasse, Abwärme, Strom aus erneuerbaren Quellen) vor, kann jedoch aufgrund zu starker Nachfrage nicht bedient werden. Der Lieferant erwirbt jährlich rückwirkend CO<sub>2</sub>-Kompensationszertifikate im Gold Standard, mit welchen die Emissionen für den Bezug unseres Fernwärmeprodukts ausgeglichen werden. Die Temperaturentwicklungen und deren Folgen schlagen sich auch im erhöhten Heizenergiebedarf im Vergleich zu 2023 nieder. Der starke Wintersturm im Januar brachte Schneefälle und eisige Temperaturen, in deren Folge mehr geheizt werden musste.

Der Dieserverbrauch entsteht durch die Testläufe aller Notstromaggregate und unterliegt jährlichen Schwankungen abhängig von den erforderlichen Probeläufen wie Katastrophenfall-Test, Trafo-Wartung und obligatorischen Testläufen.

Durch die Bauaktivitäten wurden zusätzlich 322.285 kWh Strom verbraucht.

Mobilität

Kategorie	Einheit	2022 (60 %)	2022 (100 %)	2023	2024
Dienstreisen gesamt	km	1.796.058	2.314.413	2.621.618	2.621.651
Dienstreisen spezifisch	km/MA	2.916	3.757	4.002	3.783
Anteil Bahn	in %	23,77	18,45	30,03	25,06
Anteil Dienstwagen	in %	43,29	55,99	47,44	49,53
Anteil Flug	in %	32,94	25,56	22,44	25,41
davon unter 500 km	in %	13,25	13,25	16,52	13,50
davon über 500 km	in %	86,75	86,75	83,48	86,50

Seit 2022 berichten wir abweichend von den Vorjahren die mit der Dienstwagenflotte dienstlich und privat gefahrenen Kilometer zusammengefasst. Für den besseren Vergleich nennen wir für 2022 informativ nochmals die bis dahin berichteten 60 Prozent der gefahrenen Kilometer, die aus der geschätzten Zuordnung zu dienstlich zurückgelegten Wegen stammten.

Dienstreisen finden insbesondere im Rahmen von Fachkonferenzen, Paneldiskussionen, Messen, Vertriebsveranstaltungen sowie Kundenterminen statt. Der persönlichen Kontakt und die Präsenz vor Ort dienen der Kundenbindung und sind für unser Geschäft essenziell.

### **Mobilität der Mitarbeitenden**

Als Firmenticket wird der Bezug des Deutschland-Tickets angeboten. Aktuell gestalten so 487 Mitarbeitende ihre Mobilität und Pendlerwege nachhaltiger. 36 Bahncards unterstützen darüber hinaus das CO<sub>2</sub>-neutrale Fahren im Bahn Business Programm auf längeren Strecken bzw. ICE-Verbindungen.

Die derzeit gültige Regelung, im Rahmen der „Mobilen Arbeit“ bis zur Hälfte der Arbeitszeit an dezentralen Orten verrichten zu können, hilft ebenfalls, THG-Emissionen im Verkehrssektor zu vermeiden.

Im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung erweitern wir stetig die Erfassung unserer Umweltauswirkungen auch im Bereich Mobilität und untersuchen, wie die Nutzung von Privatfahrzeugen durch die Mitarbeitenden im Rahmen von Tätigkeiten für die Berlin Hyp, z. B. bei der Fahrt zu einer Weiterbildung von der eigenen Wohnung aus, erhoben werden kann. Wir konnten 2024 das Ergebnis des Vorjahrs validieren und beziehen nun 27.670 km in unsere Berechnungen ein.

Vier Poolfahrzeuge, ein Lastenrad, zwölf Pool-Fahrräder und E-Bikes sowie vier E-Roller können jederzeit von den Mitarbeitenden gebucht und genutzt werden. Im Rahmen der regelmäßigen Wartung und Reparatur dieser Flotte konnten auch Mitarbeitende einen besonderen Service in Anspruch nehmen und in der Fahrradwerkstatt ihre privaten Fahrräder prüfen und ggfs. reparieren lassen.

### **Dienstwagenflotte**

→ Bereits seit 2021 besteht die Flotte der Berlin Hyp aus Fahrzeugen mit Plug-In- bzw. E-Antrieben. Nur die Dienstwagen der Geschäftsstelle in Warschau konnten aufgrund infrastruktureller Gegebenheiten erst 2024 gewechselt werden. Der Kraftstoffverbrauch liegt bei 85.188 Litern und ist gegenüber dem Vorjahr um circa 4.000 Liter gestiegen, da die Fahrzeugauswahl beim Leasing-Austausch oftmals in Richtung größerer Fahrzeuge und Motorisierung ging.

→ Weil der Ladestrom für die Fahrzeuge flexibel im gesamten Bundesgebiet entnommen werden kann, lässt sich die Stromherkunft nicht nachvollziehen. Daher gehen wir bei der Berechnung vom Durchschnitt des deutschen Strommix aus. Die Emissionen für diesen Strom unbekannter Qualität belaufen sich 2024 auf circa 45 Tonnen CO<sub>2</sub>.

Mit rein elektrischem Antrieb wurden 2024 circa 122.000 km zurückgelegt, das sind ungefähr 40.000 km mehr als im Vorjahr.

→ Die Ausstattung der Dienstwagennutzer mit Ladesäulen erfolgt, sofern möglich, auch zu Hause, so dass die Nutzung der Hybrid-Modelle effektiv erfolgen kann.

→ Zur Kompensation der durch den Freizug des Gebäudes Budapester Straße weggefallenen Ladepunkte in der Tiefgarage konnten im Umfeld neue Standorte angemietet werden. Im Gebäude in der Tauentzienstraße sind Lademöglichkeiten für E-Roller und E-Räder vorhanden.

→ Mit Wahrnehmung des Angebots, auf einen Dienstwagen gänzlich zu verzichten, setzen insgesamt elf Mitarbeitende derzeit ein Zeichen für mehr Nachhaltigkeit im Unternehmen.

Insgesamt wurden 2024 in der Berlin Hyp Dienstreisen zu über 49 Prozent mit Kraftfahrzeugen durchgeführt, das entspricht 1.222.148 km. Die komplette Umstellung der Flotte von Verbrenner- auf Hybridantriebe brachte nur in sehr geringem Umfang den gewünschten und seitens der Automobilindustrie beworbenen positiven Einfluss auf die Emissionslage im Verkehrssektor. Daher war uns die Optimierung unserer Flotte ein Anliegen und Gegenstand von Umweltzielen. Aufgrund der geplanten Integration der Berlin Hyp in die LBBW stagnierte die Überarbeitung unserer Car Policy 2024 jedoch.

## Flugreisen

- Die Dienstreisen werden zu 25 Prozent als Flugreisen durchgeführt. Bedingt durch die Zugehörigkeit zur LBBW bleibt Stuttgart Hauptzielort aller Dienstreisen im Jahr 2024. Insgesamt wurden 1.076 (VJ: 1.006) Flüge durchgeführt, davon über 300 in Verbindung mit Stuttgart.
- Dabei machen Flüge über Distanzen von mehr als 500 Kilometern circa 87 Prozent der insgesamt geflogenen 666.249 Kilometer aus (VJ: 588.318 Kilometer). Aufgrund eines kurzfristigen Bahnstreiks mussten fast alle gebuchten Reisen zur Führungskräfteveranstaltung in Stuttgart per Flugzeug durchgeführt werden, womit sich u. a. der Anstieg der km im Vergleich zum Vorjahr erklärt.
- Die geänderte Dienstreiseordnung zeigt Wirkung. In dieser wurde festgelegt, dass Flugreisen erst bei einer Reisedauer von mehr als 4,5 Stunden zulässig sind. 2024 wurde die Einhaltung der Vorgaben intern unter Beachtung arbeitsrechtlicher Bestimmungen einem Review unterzogen. So konnten die Führungskräfte wertvolle Hinweise zur Sensibilisierung aller Mitarbeitenden erhalten.
- Zur Berechnung der THG-Emissionen aus den Flugreisen benutzen wir den Radiative Forcing Index (RFI) 2,7 wie von wissenschaftlichen Studien und Experten (u. a. Intergovernmental Panel on Climate Change IPCC) empfohlen. Mit dem RFI wird der erhöhte Treibhauseffekt von Flugzeugemissionen (insbesondere von CO<sub>2</sub>, Wasserdampf und Stickoxiden) in großen Flughöhen beschrieben und dahingehend berücksichtigt, dass die Emissionen ungefähr verdreifacht dargestellt werden. In Summe fallen sie dadurch circa 127 Tonnen höher aus als ohne diesen Faktor.

## Bahnreisen

- Im Rahmen des Bahn-Business-Programms nimmt die Berlin Hyp im Bahnverkehr am CO<sub>2</sub>-freien Fahren teil. Alle Mitarbeitenden reisen im Fernverkehr laut DB mit 100 Prozent Ökostrom.
- Insgesamt wurden im Jahr 2024 per Bahn 656.946 Kilometer (Vj 787.311 Kilometer) zurückgelegt. Damit entfiel jede vierte Dienstreise auf die Schiene. Stuttgart war neben München 2024 wieder Reiseschwerpunkt. Nicht immer lässt sich die taggleiche Hin- und Rückreise unter Berücksichtigung arbeitsrechtlicher Vorgaben realisieren, so dass im Vergleich zum Vorjahr doch wieder mehr mit dem Flugzeug statt mit der Bahn gereist wurde. Bahnstreiks, Unpünktlichkeit und kurzfristige Ausfälle dürften ebenfalls zu dieser Entwicklung beigetragen haben.

## Mobilität im Auftrag der Berlin Hyp

Unser Postdienstleister PIN AG ist nach DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Die Geschäftspost wird klimaneutral transportiert. Aus den circa 18.000 Sendungen entstanden 0,43 Tonnen Treibhausgase. Wir verzichten aufgrund der Kompensation dieser Emissionen durch die PIN AG auf den genauen Ausweis der Transport-Kilometer, der überdies vom Dienstleister nicht geliefert werden kann. Gleiches gilt für den kompensierten Transport von Geschäftspost durch die Dienstleister DHL und UPS.

Vor einigen Jahren haben wir uns mit der IT-Entwicklung unseres Partners OnSite ImmoAgent befasst. Mit diesem digitalen Besichtigungsservice konnten in den vergangenen Jahren insgesamt circa 2.000 Besichtigungen ohne Reisetätigkeit erfolgen bzw. vermittelt werden.

## Footprint: Treibhausgasemissionen der Berlin Hyp

Unsere gesamten Treibhausgas (THG)-Emissionen werden in Anlehnung an die im Greenhouse Gas Protocol (GHG) verwendeten drei Kategorien (Scope 1–3) ermittelt:

- Scope 1: alle direkten Treibhausgasemissionen, in der Berlin Hyp vor allem entstanden durch
  - Dienstwagennutzung und Kühlmittel-Verluste
- Scope 2: indirekte Treibhausgasemissionen, verursacht durch den
  - Bezug von Heizenergie und Stromverbrauch
- Scope 3.1 Emissionen aus dem Einkauf von Waren und Dienstleistungen: In unseren Berechnungen sind die Beschaffung von Papier sowie die Trinkwasserbereitstellung enthalten. In einer ersten initialen Schätzung der Emissionen aus der gesamten Beschaffung der Berlin Hyp, die besonders den Einkauf von Dienstleistungen umfasst, wurden circa 11.000 Tonnen CO<sub>2</sub> ermittelt. Dieser Wert soll geprüft und genauer bestimmt werden.
- Scope 3.2 Emissionen aus eingekauften Anlagegütern: Hierunter verstehen wir den Neubau der Firmenzentrale (zum Umgang mit den entstandenen Emissionen siehe DGNB-Zertifizierung des Neubaus, Seite 21).
- Scope 3.3 Emissionen aus brennstoff- und energiebezogenen Aktivitäten (Vorstufen der Energiebereitstellung): Diese sind in unseren Berechnungen für die erfassten Daten vollständig abgebildet und enthalten Netzverluste, Kraftwerksvorstufen für die Produktion von Strom, Fernwärme und Benzin- und Dieselkraftstoffen (Dienstwagenflotte bzw. Notstrom-Diesel).
- Scope 3.5 Emissionen Dritter aus der Entsorgung und Aufbereitung von Abfällen: Für die Entstehung von Abwasser sowie Abfall der erfassten Fraktionen erfolgt die Berechnung und Berücksichtigung von Emissionen.
- Scope 3.6 Emissionen aus der Beförderung von Mitarbeitenden für Geschäftstätigkeiten/ Geschäftsreisen: Aus den vollständigen Daten zu erfassten Mietwagenvorgängen, Bahnfahrten und Flügen werden Emissionen ermittelt; für Flugreisen unter Berücksichtigung des RFI 2,7.

→ Scope 3.7 Emissionen aus der Beförderung von Pendlern in Fahrzeugen: Wir berücksichtigen an dieser Stelle den im Home Office bzw. dem mobilen Arbeiten verbrauchten Strom. Die durch das Pendeln der Mitarbeitenden verursachten Emissionen können mit dem aktualisierten VfU-Berechnungstools grob geschätzt werden. Der bereits vor der COVID-19-Pandemie anhand einer Umfrage ermittelte Wert von circa 700 Tonnen ist aufgrund der veränderten Arbeitswelten aktualisierungsbedürftig.

→ Scope 3.8 Emissionen aus dem Betrieb von Sachanlagen, die das bilanzierende Unternehmen anmietet: Alle im VfU-Tool erfassten Werte werden auf die Gesamtzahl der Mitarbeitenden hochgerechnet und gelten somit auch für angemietete Standorte der Berlin Hyp.

→ Scope 3.15 Emissionen aus Investitionen: siehe Seiten 29–32

→ weitere Scopes: Nicht relevant für die Berlin Hyp

Für die Darstellung der Kennzahlen sowie die Berechnung der Treibhausgasemissionen, die durch den Geschäftsbetrieb der Berlin Hyp verursacht werden, wurde wieder auf das Kennzahlensystem des Vereins für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit in Finanzinstituten (VfU) zurückgegriffen. Zur bisherigen Berechnung der Emissionen haben wir die Version der VfU-Tabelle (Version 14.12.2020 – Version 1.4 des Updates 2018) verwendet und behalten dies auch für 2024 bei, um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten und Veränderungen logisch sichtbar zu machen.

Die THG-Emissionen werden als CO<sub>2</sub>-Äquivalente ausgewiesen, da alle Treibhausgase berücksichtigt werden, für die durch den Weltklimarat IPCC ein Global-Warming-Potenzial definiert wurde. Wir berichten hier nicht über die in der EMAS-Verordnung genannten Emissionen CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFKW, PFC, NF<sub>3</sub> und SF<sub>6</sub>, da diese nicht messbar sind.

## Scopes location based

CO <sub>2</sub> in t	2022	2023	2024
Scope 1 – direkte Treibhausgas-Emissionen	227	223	210
Scope 2 – indirekte Treibhausgas-Emissionen	787	860	932
Scope 3 – Treibhausgas-Emissionen der Lieferkette	432	435	489
<b>Footprint location based gesamt</b>	<b>1.446</b>	<b>1.518</b>	<b>1.631</b>

## Scopes market based

CO <sub>2</sub> in t	2022	2023	2024
Scope 1 – direkte Treibhausgas-Emissionen	227	223	210
Scope 2 – indirekte Treibhausgas-Emissionen	90	119	140
Scope 3 – Treibhausgas-Emissionen der Lieferkette	432	435	489
<b>Footprint market based gesamt</b>	<b>749</b>	<b>777</b>	<b>839</b>

**Fazit:** Die Treibhausgasemissionen sind seit der ersten Umwelterklärung 2015 rückläufig, hauptsächlich aufgrund der Nutzung erneuerbarer Energien und in den Jahren 2020 und 2021 durch die Reiseeinschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie den Wegfall des Gebäudes in der Budapester Straße.

Die mit Abstand größte Quelle von Emissionen stellt regelmäßig unser Dienstreiseverkehr dar. 2024 stammten circa 76 Prozent (Basis market based) aller Emissionen, die die Berlin Hyp im eigenen Geschäftsverkehr erzeugt, aus den Reisen per Bahn, Flugzeug und mit den Flottenfahrzeugen. Wir berichten seit 2022 alle mit den Dienst- bzw. Poolwagen ermittelten Kilometern, was auch die im Rahmen der gestatteten Privatnutzung der Fahrzeuge angefallene Kilometer einschließt.

Der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Strombedarf ist nur in geringem Umfang für die Erhöhung der Emissionen verantwortlich, da wir zu 96 Prozent Strom aus erneuerbaren Quellen beziehen. Die positiven Entwicklungen beim Ressourcenverbrauch (Wasser, Papier) sowie eine deutlich reduzierte Abfallerzeugung werden im Endergebnis von der Berechnung der Emissionen aus dem Wärmebezug bzw. -verbrauch überlagert. Hier konnte durch verbesserte Datenqualität in Bezug auf Konvertierungsfaktoren zwischen angemietetem Standort und Hauptsitz unterschieden werden. Damit erhöhen sich die Emissionen rein rechnerisch, tatsächlich wurden im Berichtsjahr 2024 im angemieteten Standort Tauentzienstraße circa 20.000 kWh weniger Wärmeenergie verbraucht.

2024 wurden im Dienstreiseverkehr zwar ähnlich viele Kilometer wie 2023 zurückgelegt, jedoch erhöhte sich die Strecke bei den Flugreisen um circa 78.000 km. Auch diese Veränderung führt zu einem in Summe über dem Vorjahr liegenden Emissionswert.

Durch Kompensationen verringert sich der Footprint 2024 um insgesamt circa 760 kg THG (Verwendung klimakompensierter Toner: 330 kg, Teilnahme Offsetting der Emissionen durch Posttransport: 430 kg). Der genaue Wert der kompensierten Emissionen durch unseren Fernwärmebezug wird uns immer erst mindestens ein Jahr rückwirkend vom Lieferanten mitgeteilt, so dass wir ihn derzeit nicht für 2024 ausweisen können.

**CO<sub>2</sub>-neutraler Geschäftsbetrieb:** Den größten Impact auf die im Vergleich zum Start unseres Umweltmanagements insgesamt gesunkenen Emissionen im Betrieb der Bank hatte zweifelsohne der Bezug von Grünstrom für alle Liegenschaften in Deutschland. Andere Maßnahmen mit wesentlichem Einfluss auf die betrieblichen Emissionen wie die Umstellung der Flotte auf hybride Antriebe brachten nicht die erforderliche Emissionsreduktion, die auf dem Weg zu unserem CO<sub>2</sub>-Neutralitätsziel im eigenen Betrieb nötig gewesen wäre. Auch für uns sind Offsettings nur Kompromisse, die wenn überhaupt nur eingegangen werden sollten, wenn vorab CO<sub>2</sub>-Minderungspotenziale gehoben worden sind. Das ist uns mit über die Jahre insgesamt circa 45 Tonnen durch verbesserte Ressourceneffizienz (Wasser- und Papierverbrauch) sowie Änderungen beim Reiseverhalten (z. B. Senkung der Kurzflüge unter 500 km von über 50 Prozent auf 13 Prozent) gelungen. Unser Ziel, ab spätestens 2025 im eigenen Betrieb CO<sub>2</sub>-neutral zu arbeiten, erreichen wir nun durch den einmaligen Erwerb hochwertiger Kompensationszertifikate bereits für das Jahr 2024. Wir weisen aber gemäß Science Based Targets Initiative trotzdem die volle CO<sub>2</sub>-Bilanz aus und erwerben pro Tonne CO<sub>2</sub> jeweils ein Zertifikat eines Projekts aus der internationalen Bauindustrie im Gold Standard.

**Bitte beachten Sie:** Die hier ausgewiesenen, in Berlin erfassten Verbrauchsdaten für die Kategorien Papier, Wasser, Abfallerzeugung, Wärme und Kühlmittelverluste werden für die Footprint-Bestimmung im VfU-Tool automatisch auf die Gesamtbank hochgerechnet. Der Stromverbrauch aller deutschen Standorte wird seit 2018 erfasst; eine Hochrechnung ist hier nur noch für die Auslandsstandorte enthalten. Durch diese wesentlich genauere Berechnung werden bei den Emissionen aus der Stromerzeugung nun auch die positiven Effekte durch den Bezug von Grünstrom in allen deutschen Standorten einflussreich. Die Reisedaten werden bankweit erhoben und fließen ebenfalls vollständig in die Berechnung ein, so dass die Footprint-Berechnung in den Ausweisungen der Scopes die Gesamtemissionen der Berlin Hyp, die in ihrem eigenen Geschäftsbetrieb entstehen, abbildet.

Innerhalb ihres Portfolios ermittelt die Berlin Hyp gegenwärtig die finanzierten Emissionen (Scope 3.15) für das Immobilienportfolio. Die finanzierten Immobilien fallen unter die Asset-Klasse Gewerbeimmobilien, dabei werden gegenwärtig die Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb der finanzierten Immobilien einbezogen. Die Scope-3-Emissionen der finanzierten Immobilien werden nicht betrachtet. Die Berichtsgrenzen der Berlin Hyp zur Berechnung der indirekten Emissionen (Scope-3-Emissionen), die Berechnungslogik sowie die Ergebnisse veröffentlicht die Berlin Hyp in der Nichtfinanziellen Erklärung, Seiten 113–118.

## 5) Umweltzielsetzung und Umweltprogramm

Die Fortschreibung des Umweltprogramms ist ein dynamischer Prozess mit dem Ziel der kontinuierlichen Verbesserung unserer Umweltleistung im Betrieb der Bank zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen. Im Berichtszeitraum konnten vier Maßnahmen neu in unser Umweltprogramm aufgenommen werden.

Wir dokumentieren hier sowohl die seit der letzten Umwelterklärung erledigten als auch die neu aufgenommenen Maßnahmen mit dem Status der Zielerreichung. Darüber hinaus sind alle Ziele, die auf die Verbesserung der Umweltleistung im Zusammenhang mit unserem Kerngeschäft stehen, im Geschäftsbericht veröffentlicht (<https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/finanzberichte>). Sie werden vom ESG-Team im Rahmen des ESG-Umsetzungsfahrplans gesteuert.

wesentlicher Umweltaspekt der Berlin Hyp (Schlüsselbereich gem. EMAS)	Umweltzielsetzung	Einzelziel	Art des Ziels	Maßnahme	Termine	Status Zielerreichung
Abfall	Reduzierung Abfallaufkommen und damit verbundener Emissionen und Umweltbelastungen	Abgabe IKT zur Aufarbeitung und Zuführung zur Wiederbzw. Weiterverwendung	operativ	Klärung und Planung des Vorgehens zur Vermeidung von E-Schrott (einheitliche Nutzungsdauer und Tauschangebote sowie Regelung zum Umgang mit Alt-IKT)	31.12.2025	erledigt
		Verlängerung Lebenszyklus eingesetzter IKT	operativ	Austausch Mobiltelefone alle drei statt zwei Jahre; Tablets werden bis Ende der Versorgung mit Sicherheitsupdates genutzt (circa fünf Jahre)	31.12.2025	begonnen
		Vermeidung Neuanschaffungen Büroausstattung	operativ	Weiternutzung des vorhandenen Mobiliars im Neubau (Tische, Stühle, Sideboards); Angebot Nachnutzung Restmöbel an potenziellen Mieter C7 bzw. alternative Nutzungsmöglichkeiten)	31.05.2025	begonnen
		Sensibilisierung der Mitarbeitenden zum Thema Abfalltrennung	operativ	Veröffentlichung im Intranet und Auslage ALBA-Sortierhilfen mit Videos in Teeküchen	31.12.2024	erledigt
		Projekt nachhaltige Papierhandtücher	operativ	Papierhandtücher werden in den Waschräumen gesammelt und von der Firma Tork zum Recycling abgeholt	31.12.2024	erledigt
Materialeinsatz/-verbrauch / Ressourcen	Reduzierung Ressourcenverbräuche	Förderung Kreislaufwirtschaft im Immobiliensektor	strategisch	Erstellung Gebäudematerialpass für den Neubau (Kooperation Madaster / LIST Eco)	31.03.2025	erledigt
Emissionen	Reduzierung der mit dem Dienstreiseverkehr verbundenen Emissionen	Sensibilisierung der Mitarbeitenden zur effektiven Nutzung der alternativen Antriebstechnologien in den Fahrzeugen zur Emissionsreduzierung	operativ	Schulungen für Dienstwagen-Fahrer	verlängert: 31.12.2025	nicht begonnen
		Verbesserung und zielgerichtete Beeinflussung der Ausrichtung der Flotte	operativ	Optimierungen im Monitoring (Verbrauchsdaten auf Einzelfahrzeug- bzw. Clusterebene und ggfs. Rückschlüsse und Sensibilisierung zum Ladeverhalten)	verlängert: 31.12.2025	nicht begonnen
			operativ	erneute Überprüfung der Car Policy (z.B. Antriebsarten, Angebote zum Verzicht auf DW)	31.08.2025	nicht begonnen

wesentlicher Umweltaspekt der Berlin Hyp (Schlüssel- bereich gem. EMAS)	Umwelt- zielsetzung	Einzelziel	Art des Ziels	Maßnahme	Termine	Status Ziel- erreichung
Emissionen	Reduzierung der mit dem Dienstreiseverkehr verbundenen Emissionen	Sensibilisierung der Mitarbeitenden bezüglich Reiseverhalten	strategisch	Prüfung von Verbesserungen im Reiseportal zur Bewusstseinsbildung bei den Mitarbeitenden (z. B. Einbeziehung Darstellung CO <sub>2</sub> -Werte im Dienstreiseportal / Aufnahme von Hotels mit Umwelt- programm / UMS in Angebot der Bank)	verlängert: 31.12.2024	teilweise erledigt
		emissionsarme Mobilität der Mitarbeitenden	operativ	Verbesserung der Datengrundlage zur Wirksamkeitsprüfung der novellierten Reise-Policy und ggfs. Sensibilisierung der Bereiche	31.12.2024	erledigt
	Reduzierung der mit dem Pendelverkehr verbundenen Emissionen	Eruierung von Möglichkeiten zur Neugestaltung des Themas Mitarbeitermobilität	strategisch	Prüfung Entwicklung eines Mobilitätskonzepts für die Berlin Hyp	verlängert: 31.12.2025	begonnen
	Reduzierung der mit dem Individualverkehr verbundenen Emissionen	emissionsarme Mobilität bei den Mitarbeitern	operativ	Einführung JobRad	verlängert: 31.12.2025	begonnen
			operativ	Planung Kooperation mit Miles (Angebot Carsharing für alle Mitarbeitenden für Dienstfahrten)	31.12.2024	nicht mehr verfolgt
			operativ	Angebot regelmäßige Fahrradwerkstatt für Mitarbeitende	verlängert: 31.12.2025	begonnen
	Reduzierung der durch die Beschaffung bedingten Umweltaus- wirkungen auf die Lieferkette	Beachtung von Nachhaltig- keitsaspekten bei künftigen Umbauten/Umzügen von Geschäftsstellen	operativ	Wahl von Ausstattungen / Baustoffen mit EPDs; Auswahl von Standorten nach Nachhaltigkeitskriterien	ab 01.01.2021	begonnen
		Nachhaltige Beschaffung	strategisch	Steigerung des Anteils an Lieferanten mit Selbstverpflichtung auf Nachhaltigkeit (Unterzeichnung der Anlage Nachhaltigkeit) bis 2025: 70 %	31.12.2025	begonnen
			strategisch	indikative Ermittlung der Scope-3.1-Emissionen	31.12.2026	nicht begonnen
			strategisch	Aufstockung der Kapazitäten im Einkauf und Aufbau zentraler Einkauf sowie ESG-Schulung der Mitarbeitenden	30.06.2025	begonnen
	Verringerung der durch Gebäude verursachten CO <sub>2</sub> -Emissionen	Förderung Green Buildings	strategisch	Erreichen einer Gebäude- Nachhaltigkeitszertifizierung beim Neubau des Geschäftsgebäudes	30.09.2025	begonnen
		ausschließlich Kompensation nicht vermeidbarer Emissionen	strategisch	Sourcing hochwertiger Kompensationsprodukte	31.12.2024	erledigt
		CO <sub>2</sub> -neutraler Geschäftsbetrieb	strategisch	Entwicklung Klimastrategie Betriebsökologie	verlängert: 31.12.2024	begonnen
		Unterstützung der EU-Klimaziele	strategisch	Erhöhung des Green-Building- Anteils im Portfolio auf ½ bis 2025	31.12.2025	erledigt
		Förderung Green Buildings	strategisch	Erreichen einer Gebäude- Nachhaltigkeitszertifizierung beim Rückbau des Geschäftsgebäudes	30.09.2025	erledigt

**wesentlicher  
Umweltaspekt  
der Berlin Hyp  
(Schlüssel-  
bereich  
gem. EMAS)**

	<b>Umwelt- zielsetzung</b>	<b>Einzelziel</b>	<b>Art des Ziels</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Termine</b>	<b>Status Ziel- erreichung</b>
Emissionen	Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Emissionen	vorausschauende Entwicklung des Neubaus in Richtung Ziel CO <sub>2</sub> -neutraler Geschäftsbetrieb	operativ	Vertragsabschluss zur Lieferung von Biogas aus Reststoffen für die ergänzende Versorgung (BHKW) des Neubaus	31.12.2024	erledigt
	Vermeidung von Emissionen aus technischen Anlagen	vorausschauende Entwicklung des Neubaus in Richtung Ziel CO <sub>2</sub> -neutraler Geschäftsbetrieb	operativ	Planung eines Kältemittels mit geringem GWP für die Kältemaschine im Neubau	31.12.2024	erledigt
	Reduzierung der durch die Beschaffung bedingten Umweltauswirkungen in der Lieferkette	vorausschauende Entwicklung des Neubaus in Richtung Ziel CO <sub>2</sub> -neutraler Geschäftsbetrieb; Förderung regionaler und biologisch hergestellter Erzeugnisse	operativ	Berücksichtigung nachhaltiger Gestaltung der künftigen Betriebsrestauration des Neubaus (z.B. Umgang mit nicht ausgegeben Speisen, Berücksichtigung nachhaltiger Lieferketten, Einforderung PCF für Produkte usw.)	31.12.2024	begonnen
Energieeffizienz (Energieverbrauch)	Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Emissionen	vorausschauende Entwicklung des Neubaus in Richtung Ziel CO <sub>2</sub> -neutraler Geschäftsbetrieb	operativ	Planung von Sensorik im Neubau (Steuerung Lüftung, Raumklima und Beleuchtung unter Berücksichtigung Präsenz, Temperatur und CO <sub>2</sub> -Wert in den Büroflächen)	31.12.2024	erledigt
Biodiversität	Förderung der biologischen Vielfalt	Beitrag zur biologischen Vielfalt und Förderung der städtischen Biodiversität	operativ	Planung Monitoring Vogelschlagrisiko nach Bezug des Neubaus	ab Bezug	nicht begonnen
			operativ	Umsiedlung der Bienen von Standort C7 auf Neubau	ab Bezug	nicht begonnen
Förderung Umweltbewusstsein	Klimaanpassung	Mission „Berlin bis 2035 wetterfest machen“	operativ	Prüfung Beitritt Initiative „Berlin wetterfest machen“ (Vorbereitung Volksentscheid und unterstützende kommunale Regelungen)	31.12.2024	nicht mehr verfolgt
	Mitarbeiterbeteiligung an Klimaschutz	Steigerung des Bewusstseins der Mitarbeiter für Umweltschutz	strategisch	Aktualisierung der ESG-Schulung	31.12.2024	erledigt
			operativ	Gewinnung neuer Interessierter für das interne Auditteam	31.12.2024	erledigt

## 6) Kontaktpersonen

### Head of ESG

#### **Dirk Bartsch**

Berlin Hyp AG  
Unternehmensstrategie  
Strategie und Innovation  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
Deutschland  
T +49 30 2599 5691  
[dirk.bartsch@berlinhyp.de](mailto:dirk.bartsch@berlinhyp.de)

### Umweltmanagementbeauftragte

#### **Marion Voigt**

Berlin Hyp AG  
Unternehmensstrategie  
Strategie und Innovation  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
Deutschland  
T +49 30 2599 9871  
[marion.voigt@berlinhyp.de](mailto:marion.voigt@berlinhyp.de)

## 7) Validierungsbestätigung

### Berlin Hyp AG

### EMAS Gültigkeitserklärung

### Gültigkeitserklärung



Der im Folgenden aufgeführte Umweltgutachter bestätigt, begutachtet zu haben, dass die Standorte Corneliusstraße 7, 10787 Berlin; Tauentzienstraße 13, 10787 Berlin, wie in der vorliegenden Umwelterklärung der Organisation Berlin Hyp AG mit der Registrierungsnummer DE-107-00151 angegeben, alle Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 in der Fassung vom 28. August 2017 und 19. Dezember 2018 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS) erfüllt.

#### Name des Umweltgutachters

Markus Grob

#### Registrierungsnummer

DE-V-0363

#### Zugelassen für die Bereiche (NACE)

64 Erbringung von Finanzdienstleistungen



#### GUT Zertifizierungsgesellschaft für Managementsysteme mbH

Umweltgutachter DE-V-0213

Eichenstraße 3 b, 12435 Berlin

Markus Grob

Umweltgutachter

DE-V-0363

T +49 30 233 2021-0

F +49 30 233 2021-39

[info@gut-cert.de](mailto:info@gut-cert.de)

Mit Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass:

- die Begutachtung und Validierung in voller Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 in der durch die Verordnung (EU) 2017/1505 und (EU) 2018/2026 der Kommission geänderten Fassung durchgeführt wurden,
- das Ergebnis der Begutachtung und Validierung bestätigt, dass keine Belege für die Nichteinhaltung der geltenden Umweltvorschriften vorliegen und
- die Daten und Angaben der Umwelterklärung ein verlässliches, glaubhaftes und wahrheitsgetreues Bild sämtlicher Tätigkeiten der Organisation geben.

Diese Erklärung kann nicht mit einer EMAS-Registrierung gleichgesetzt werden.

Die EMAS-Registrierung kann nur durch eine zuständige Stelle gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 erfolgen. Diese Erklärung darf nicht als eigenständige Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit verwendet werden.

Berlin, den 26. Mai 2025

## 8) Disclaimer

Die Berlin Hyp AG achtet mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden.

Haftungsansprüche gegen die Berlin Hyp AG wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus dem Zugriff oder der Nutzung bzw. Nichtnutzung der veröffentlichten Informationen resultieren, werden ausgeschlossen.

Die Berlin Hyp AG hat fremde, also nicht auf ihren Servern oder in ihrem Einflussbereich liegende Webseiten, die mit dieser Webseite über Verknüpfung allenfalls verbunden sind, nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für die Inhalte oder die darauf angebotenen Dienstleistungen.

## Impressum

### Redaktion

Berlin Hyp AG  
Marion Voigt  
Unternehmensstrategie  
Strategie und Innovation  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9871  
[publikationen@berlinhyp.de](mailto:publikationen@berlinhyp.de)

### Bildnachweis

Titel: Annika Levin, Berlin Hyp  
Seite 6, 13 unten, 15, 22, 23: Berlin Hyp  
Seite 13 oben: DGNB  
Seite 24: Katrin Schlicke-Pohlisch, Berlin Hyp  
Seite 31: Adobe Stock/Blue Planet Studio  
Seite 32: Adobe Stock/Xiaoliangge  
Seite 33: Adobe Stock/Johnér

### Veröffentlichung

Juni 2025

### Gestaltung

–endash, [www.endash.de](http://www.endash.de)

