

MünchenerHyp

Green

Bond

Framework



Mit rund 70.000 Mitgliedern gehört die Münchener Hypothekenbank eG (MünchenerHyp) zu den größten Genossenschaften in Deutschland. Die genossenschaftliche Rechtsform prägt unsere Geschäftspolitik seit der Gründung der Bank im Jahr 1896. Wir sind Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe und fühlen uns den genossenschaftlichen Werten in besonderem Maße verpflichtet. In unserem wirtschaftlichen Handeln orientieren wir uns daher in erster Linie am Wohl unserer Mitglieder. Weit über 90 Prozent unserer Mitglieder sind oder waren zugleich Kunden der MünchenerHyp.

Unsere Geschäftspolitik ist langfristig ausgerichtet. Unser Anspruch ist es, ein verlässlicher Finanzierungspartner zu sein, der eine nachhaltige Beziehung zu seinen Kunden pflegt. In der Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie weiteren Vermittlungspartnern legen wir besonderen Wert auf ein vertrauensvolles und partnerschaftliches Miteinander auf Augenhöhe.

Als Emittent von Pfandbriefen genießen wir eine hohe Reputation, die wir erhalten wollen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Pflege der hohen Qualität unserer Pfandbriefe und die umfassende Betreuung der Investoren.

Risikoarmes, langfristig ausgerichtetes Geschäftsmodell

Die MünchenerHyp will ihre Position als spezialisierter Anbieter von Immobilienfinanzierungen für Privatpersonen und gewerbliche Darlehensnehmer inner- und außerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe auf Basis der Pfandbriefrefinanzierung kontinuierlich ausbauen. Dies gilt insbesondere für unsere Position als subsidiärer Finanzierungspartner der Genossenschaftsbanken. Die Geschäftsbeziehungen mit ihnen haben für uns identitätsbestimmende Bedeutung.

Die Geschäftsstrategie der MünchenerHyp ist geleitet von dem Gedanken des nachhaltigen Wirtschaftens. Im Mittelpunkt steht dabei das risikobewusste und langfristig ausgerichtete Geschäftsmodell. Dies schließt eine soziale und ökologische Verantwortung mit ein. Wir streben eine konsequente Verankerung von Nachhaltigkeit in unserem Kerngeschäft an. Dies bezieht sich insbesondere auf Immobilienfinanzierungen, die ökologische und/oder soziale Aspekte beinhalten, sowie die nachhaltige Refinanzierung solcher Kredite durch die Emission nachhaltiger Pfandbriefe (ESG-Pfandbriefe).

Wir haben in den vergangenen Jahren unsere Finanzierungslösungen um ökologisch nachhaltige Angebote erweitert.

Zusätzlich hat die MünchenerHyp geschäftliche Aktivitäten in Bezug auf bestimmte kritische Branchen ausgeschlossen, welche mittelbare menschenrechtliche Auswirkungen haben könnten. Diese umfassen kontroverse Geschäftsfelder wie:

- Glücksspiel
- Pornographie
- Rüstung
- Tabak
- Alkohol
- Urangewinnung

Verankerung von Nachhaltigkeit im Kerngeschäft

Der Fokus unseres Nachhaltigkeitsmanagements liegt auf unserem Kerngeschäft, da hier der Hebel für die Umsetzung der Ziele nachhaltiger Entwicklung am größten ist. Dabei sehen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten im Kerngeschäft als einen Kreislaufmechanismus an, im Rahmen dessen auf der Aktivseite nachhaltige Immobilienfinanzierungen getätigt werden, welche wiederum auf der Passivseite nachhaltig refinanziert werden. Gesteuert wird dieser Kreislauf durch das Nachhaltigkeitsmanagement der MünchenerHyp.

Die MünchenerHyp hat für ihre Privatkunden verschiedene Nachhaltigkeitsdarlehen entwickelt, die sowohl ökologische als auch soziale Aspekte im Sinne unseres ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses abdecken.

Mit dem MünchenerHyp Grünen Darlehen (ehemals MünchenerHyp Nachhaltigkeitsdarlehen)¹ lassen sich alle Immobilien, die einen niedrigen Primärenergiebedarf haben und somit die Umwelt schonen, zinsgünstig finanzieren. Damit stehen bei der zu finanzierenden Immobilie ökologische Aspekte zur Schonung der Umwelt im Vordergrund. Finanziert werden können mit den Hypothekendarlehen sowohl Neubauten als auch Kauf, Modernisierung und Anschlussfinanzierung. Der ökologische Nutzen des MünchenerHyp Grünen Darlehens besteht im Klimaschutz und der effizienten Nutzung von Energie und Ressourcen. Das MünchenerHyp Grüne Darlehen wurde von der renommierten Nachhaltigkeitsratingagentur ISS-oekom (ehemals oekom research) im Jahr 2015 zertifiziert.



¹

https://www.muenchenerhyp.de/de/unternehmen/nachhaltige_unternehmensfuehrung/nachhaltigkeitsdarlehen/index.html

Aufgrund des ökologischen Fokus des Darlehens fiel 2018 die Entscheidung, das "MünchenerHyp Nachhaltigkeitsdarlehen" in "MünchenerHyp Grünes Darlehen" umzubenennen.



Unseren Kunden bieten wir auch wohnwirtschaftliche Förderprogramme der KfW bei der Finanzierung der eigenen vier Wände an. Die KfW fördert die Schaffung von Wohneigentum, die energetische Gebäudesanierung, die Modernisierung von Wohnraum, die Errichtung von energieeffizienten Neubauten sowie Solaranlagen.

Nachhaltige Refinanzierung grüner Assets

Im bestehenden Nachhaltigkeitskreislauf ist es selbstverständlich, dass energieeffiziente Darlehen auch durch einen ökologischen ESG Pfandbrief refinanziert werden sollen, um das nachhaltige Profil der Bank weiter zu schärfen. Dafür gibt es für die Bank und ihre Stakeholder viele gute Gründe.

| Gründe für die Emittentin | Gründe für den Investor |
|---|---|
| Nachhaltigkeit in Münchener Hypothekenbank verankert (nachhaltiges Wertkonzept und Unternehmensführung) | Investition in nachhaltige Produkte |
| Investition in Zukunft und Gesellschaft | Beitrag zum Klimaschutz und Engagement für die Gesellschaft |
| Sicherung von Wettbewerbsvorteilen | Erfüllung und Umsetzung nachhaltiger Mandate |
| Erweiterung der Produktpalette, ganzheitliches Angebot | Optimierung des ökologischen <u>Footprints</u> |
| Reputation | Erfüllung regulatorischer Anforderungen |
| Erweiterung des Investorenkreises | Gute Verwertbarkeit auf Sekundärmarkt |

Die Rahmenbedingungen (Framework)

Als weiterführendes Selbstverständnis hinsichtlich nachhaltiger Finanzierung hat die MünchenerHyp beschlossen, ein Green Bond Framework zu erstellen, das im Einklang mit den Green Bond Principles 2018² ist und die Grundlage für die Begabe von ökologischen ESG Pfandbriefen der MünchenerHyp dienen wird. Der MünchenerHyp Ökologische ESG Pfandbrief wird für die Refinanzierung und/oder Finanzierung grüner Darlehen im Rahmen unserer nachhaltigen Kreditvergabe in der privaten Immobilienfinanzierung sowie für nachhaltigkeitszertifizierte Gewerbedarlehen verwendet.

Für jeden begebenen ökologischen ESG Pfandbrief bestätigt die MünchenerHyp, dass die folgenden Aspekte der Green Bond Principles: (1) Verwendung der Emissionserlöse (Use of Proceeds), (2) Projektbewertung und -auswahl (Project Evaluation and Selection), (3) Verwaltung der Erlöse (Management of Proceed), (4) Berichtswesen (Reporting) sowie (5) Externe Überprüfung (External Review), wie im Framework dargestellt, zur Anwendung kommen.

² <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2018/Green-Bond-Principles---June-2018-140618-WEB.pdf>

1. Verwendung der Emissionserlöse (Use of Proceeds)

Die Emissionserlöse der ökologischen ESG Pfandbriefe der MünchenerHyp werden für die Refinanzierung von neuen oder bereits bestehenden Darlehen³ aus dem Nachhaltigkeitsprogramm der MünchenerHyp bzw. zertifizierten Objekten im Bereich der Gewerbefinanzierung genutzt.

Im November 2015 hat die MünchenerHyp ein Grünes Darlehen für Privatkunden eingeführt, das über unsere Partnerbanken im genossenschaftlichen Verbund vertrieben wird. Dieses Darlehen wurde von ISS-oekom (ehemals oekom research) als nachhaltig zertifiziert.⁴ Die Assets in unserem ökologischen ESG Pfandbrief erfüllen folgende Kriterien:

| Kategorie | Geschäftsfeld | Kriterien |
|--|------------------------------------|--|
| Grüne Darlehen | Private Immobilienfinanzierung | Wohnimmobilien mit einem Jahresprimärenergiebedarf von max. 70kWh/qm oder Wohnimmobilien mit einem Energieausweis von mindestens B (auf einer Skala von H bis A+) |
| Nachhaltigkeitszertifizierte Gewerbedarlehen | Gewerbliche Immobilienfinanzierung | DGNB (mind. Gold oder Platin) BREEAM (mind. Sehr Gut, Exzellent oder Herausragend) LEED (mind. Gold oder Platin) HQE (mind. Exzellent oder Herausragend) oder Top 15% des nationalen Gebäudebestands bzgl. Energieeffizienz |

Die Emissionserlöse beziehen sich auf die Kategorien Energieeffizienz und Green Buildings gemäß der Green Bond Principles, leisten einen ökologischen Mehrwert und somit einen positiven Beitrag bei der Erreichung des Umweltziels Abschwächung des Klimawandels und der Erreichung des Ziels Nummer 7: Nachhaltige und moderne Energie für alle im Rahmen der UN Sustainable Development Goals (SDGs) – konkret

- Ziel 7.3: Verdoppelung der weltweiten Steigerungsrate der Energieeffizienz bis 2030

³ Bestehende Darlehen beziehen sich auf Darlehen, die gemäß unseres grünen Kreditprogramms vergeben wurden.

⁴ https://www.muenchenerhyp.de/en/_downloads/framework_nachhaltigkeitsdarlehen/MHB_Framework.pdf

2. Projektauswahl und Bewertungsprozess (Project Selection and Evaluation Process)

Der interne Projektauswahl- und -bewertungsprozess (The Project Evaluation and Selection Process) stellt sicher, dass die Emissionserlöse des MünchenerHyp Ökologischen ESG Pfandbriefs neuen oder existierenden Darlehen zugeordnet werden, die die oben beschriebenen Kriterien erfüllen.

Der Prozess zur Auswahl der relevanten Darlehen wird von der Green Bond Working Group (GBWG), einer Untergruppe des Nachhaltigkeitsausschusses der MünchenerHyp gesteuert. Die Arbeitsgruppe für den ökologischen ESG Pfandbrief überprüft die Eignung der Darlehen und die Datenqualität hinsichtlich einer möglichen Begabe einer grünen Benchmark. Die Mitglieder aus der Arbeitsgruppe kommen aus folgenden Bereichen der MünchenerHyp:

- Treasury
- Nachhaltigkeit
- Controlling / Risikomanagement

Den Vorsitz der Arbeitsgruppe hat der Leiter Treasury oder stellvertretend der Treasury Mitarbeiter im Nachhaltigkeitsausschuss.

Jedes Quartal wird die Datenqualität der nachhaltigen Privat- und Gewerbekundendarlehen durch die Darlehensabwicklung überprüft, um die zulässige Produktkategorie und die beinhalteten konkreten Nachhaltigkeitskriterien zu verifizieren. Die Daten werden verifiziert anhand von:

- Informationen aus dem Energieausweis (max. Jahresprimärenergiebedarf von 70kWh/qm); oder
- Der Bestätigung, dass die Immobilie die Bedingungen des jeweiligen KfW-Programms für energieeffizientes Bauen erfüllt; oder
- Dem Baujahr im Falle von Neubauten (gemäß der deutschen Energieeinsparverordnung müssen bei Neubauten Mindestkriterien bzgl. Energieeffizienz erreicht werden).

Gewerbliche Darlehen qualifizieren sich nur als Nachhaltigkeitsdarlehen mit dem entsprechenden Nachweis in Form eines Zertifikates hinsichtlich Energieeffizienz mit den oben aufgeführten Mindestkriterien für die einzelnen Anbieter.

Somit gibt es am Ende eines jeden Quartals eine Übersicht über die Bilanz grüner Emissionserlöse und grüner Darlehen. Der Nachhaltigkeitsmanager erhält die Daten und informiert den Nachhaltigkeitsausschuss.

Außerdem erfolgt auf jährlicher Basis eine Überprüfung der Datenqualität der Darlehensdaten, um die Qualifizierung der grünen Darlehen (Retail und Gewerbe) für das Green Bond Framework der MünchenerHyp zu verifizieren. Auf Basis dieser Auswertung wird die GBWG jährlich die Zuteilung zu den geeigneten Emissionserlösen (eligible use of proceeds) überprüfen und diese Darlehen als qualifizierte Darlehen bestätigen. Die GBWG ist außerdem für zukünftige Änderungen im Framework oder bei den Kriterien zuständig. Diese betreffen nur zukünftige Emissionen und werden auf unserer Website veröffentlicht.

3. Verwaltung der Emissionserlöse (Management of Proceeds)

Die Grünen Darlehen aus der privaten Immobilienfinanzierung sowie die sich qualifizierenden Darlehen aus dem Gewerbeimmobiliengeschäft werden in den Hypothekendeckungsstock für private und gewerbliche Immobilien gebucht. Das Pfandbriefgesetz erlaubt keine Separierung von grünen Darlehen außerhalb des gesetzlichen Deckungsstocks.

Die GBWG entscheidet über die Allokation der qualifizierten Assets zu den Emissionserlösen des Bonds.

Wie in der Einleitung beschrieben wurde, sieht das Geschäftsmodell der MünchenerHyp einen permanenten Kreislauf zwischen grüner Kreditvergabe und grüner Refinanzierung vor. Die MünchenerHyp verpflichtet sich bei Bedarf grüne Assets zu ersetzen, sofern grüne Darlehen durch vorzeitige Rückzahlung, Tilgung, Verkauf oder Verlust der nachhaltigen Deckungsfähigkeit entfallen oder das notwendige Volumen reduzieren. Im unwahrscheinlichen Fall einer Unterdeckung von nachhaltigen/grünen Deckungswerten in der Deckungsmasse, werden entsprechende Investitionen für nicht zugeteilte Emissionserlöse getätigt, bis das Volumen für grüne Deckungswerte wieder ausreichend ist.

Die Verwaltung der Emissionserlöse liegt im Bereich der Treasury der MünchenerHyp, da hier auch alle Liquiditätskennziffern und gesetzlichen Vorgaben gesteuert werden. Somit unterliegen auch Emissionserlöse aus ökologischen ESG Pfandbriefen den Bestimmungen der Liquiditätsrichtlinien der MünchenerHyp (Treasury Handbuch).

4. Nachhaltigkeits-Reporting

Mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung geben wir detailliert Auskunft über die Corporate Responsibility-Strategie unseres Unternehmens und stellen vor, wie wir Nachhaltigkeitsaspekte in unser Kerngeschäft, die private und gewerbliche Immobilienfinanzierung, integrieren. Ein hohes Maß an Transparenz ist dabei unser Maßstab.

Mit der Veröffentlichung unseres Nachhaltigkeitsberichts inklusive der vollständigen GRI-Bilanz informieren wir umfassend über Aktivitäten und Ergebnisse entlang der vier CR-Handlungsfelder Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, Verantwortung für die Gesellschaft, Verantwortung für die Umwelt und Verantwortung in der Geschäftstätigkeit. Kennzahlen machen den Stand unserer nicht-finanziellen Performance transparent. Bei der Auswahl der inhaltlichen Schwerpunkte und Kennzahlen wurden die Anforderungen der Global Reporting Initiative (GRI) berücksichtigt.

Zukünftig wird das Reporting um folgende Aspekte erweitert:

4.1 Allocation Reporting

Auf jährlicher Basis wird die MünchenerHyp Informationen hinsichtlich der Nutzung der Emissionserlöse aus dem ökologischen Pfandbrief auf der Internetseite der Bank zur Verfügung stellen. Diese Information wird bis zur endgültigen Nutzung aller Emissionserlöse bereitgestellt. Folgende Details werden veröffentlicht:



- I. Details (z.B. Anzahl und Volumen) der grünen Darlehen getrennt nach privater und gewerblicher Immobilienfinanzierung im Deckungsstock, die durch ökologische Pfandbriefe refinanziert wurden; und
- II. Das verbleibende Volumen nicht allozierter Emissionserlöse.

4.2 Impact Reporting

Die MünchenerHyp wird ein Impact Reporting für den ökologischen Mehrwert erstellen, das die Metrik des Harmonized Framework for Impact Reporting⁵ berücksichtigen wird, namentlich:

| Projekt Kategorie | Impact Reporting Metrik |
|-----------------------------|--|
| Zertifizierte grüne Gebäude | <ul style="list-style-type: none">• Eingesparte CO₂-Emission• Durchschnittlicher Energiebedarf |

5. Unabhängige Überprüfung (External Review)

Die MünchenerHyp hat eine Second Party Opinion von ISS-oekom erhalten, die eine Übereinstimmung des Green Bond Framework mit den Green Bond Principles von 2018 bestätigen.

⁵ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/20151202-0530-FINALRevised-Proposal2.pdf>