



# Münchener Hypothekbank

## GREEN FUNDING FRAMEWORK 2025



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
2.	Unternehmens- und Nachhaltigkeitsprofil der MHB.....	3
2.1	Unternehmensprofil .....	3
2.2	Nachhaltigkeitsmanagement .....	5
2.3	ESG-Risikomanagement .....	11
3.	Nachhaltige Immobilienfinanzierung und Refinanzierung .....	12
3.1	Nachhaltige Immobilienfinanzierung .....	13
3.2	Nachhaltige Refinanzierung grüner Vermögenswerte .....	15
3.3	Produktbeschreibung grüner Refinanzierungsprodukte .....	16
4.	Green Funding Framework (GFF) .....	16
5.	Verwendung der Erlöse (Use of Proceeds) .....	17
6.	Prozess der Projektbewertung & -auswahl (Process of Project Evaluation & Selection) .....	19
7.	Management der Erlöse (Management of Proceeds) .....	20
8.	Berichterstattung (Reporting) .....	21
8.1	Allocation Reporting .....	22
8.2	Impact Reporting .....	23
9.	Externe Überprüfung (External Review).....	23
9.1	Second Party Opinion (SPO).....	24
9.2	Überprüfung und Aktualisierung .....	25
10.	Anwendung EU-Taxonomie .....	25
11.	Investorenkommunikation .....	27
12.	Schlussbemerkung und Ausblick .....	28
13.	Quellenverzeichnis und Dokumentation .....	29
14.	Haftungsausschluss .....	31



# MünchenerHyp

## 1. Einleitung

In Übereinstimmung mit der strategischen Verankerung des Themas Nachhaltigkeit in der Geschäftsstrategie wurde dieses „Green Funding Framework“ (GFF), auch kurz Framework, der Münchener Hypothekenbank eG (MHB) erstellt. Es ist die zweite Aktualisierung des „Green Bond Framework“ (GBF) nach der Einführung im Jahr 2019. Aufgrund der inzwischen vielfältigen grünen Refinanzierungs- und Kapitalprodukte im Geld- und Kapitalmarkt sowie im Einlagengeschäft hat sich die MHB für eine Umbenennung des vormals bezeichneten Green Bond Framework in Green Funding Framework entschieden.

Das Ziel dieses Frameworks besteht darin, den Rahmen für die Verwendung der durch grüne Refinanzierungsprodukte generierten Mittel transparent offenzulegen. Die daraus resultierenden positiven Umweltwirkungen aus dem grünen Darlehensportfolio können nachvollziehbar dokumentiert werden und Investoren eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung der Nachhaltigkeit dieser Refinanzierungsprodukte bereitstellen. Das Framework unterstützt die nachhaltige Ausrichtung der Gesamtstrategie der MHB. Der Markt für grüne Finanzinstrumente entwickelt sich weiter und dieses Framework soll die neuesten Marktstandards widerspiegeln. Die MHB ist Lizenznehmer beim Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) für die Wortmarke „Grüner Pfandbrief“.

Dieses GFF gilt sowohl für neu begebene grüne Refinanzierungsprodukte als auch für bestehende, die unter dem bisherigen GBF emittiert wurden. Grüne Pfandbriefe der MHB und das gesamte grüne Portfolio der Bank erfüllen die aktuellen Green Bond Principles (GBP) der International Capital Market Association (ICMA) und die vdp-Mindeststandards. Die Erlöse aus den emittierten grünen Instrumenten werden zur Refinanzierung von grünen Vermögenswerten verwendet, die die im fünften Kapitel dieses GFF beschriebenen Zulassungskriterien erfüllen. Grüne Anleihen der MHB können im Rahmen des Debt Issuance Programme oder als Stand-Alone-Emissionen in Euro und anderen Währungen begeben werden. Diese Anleihen sind gleichgestellt zu konventionellen Anleihen der Bank und die Zahlung der Zinsen und des Kapitals erfolgt aus den Mitteln der MHB. Entsprechend werden die gleichen Kreditratings für grüne Anleihen sowie die anderen ausstehenden Anleihen der MHB erwartet.

## 2. Unternehmens- und Nachhaltigkeitsprofil der MHB

Gegenstand des Kapitels ist eine umfassende Erläuterung des Unternehmensprofils der MHB sowie des Nachhaltigkeitsmanagements und des ESG-Risikomanagements.

### 2.1 Unternehmensprofil



## MünchenerHyp

Die MHB ist ein Kreditinstitut, das auf die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für private und gewerbliche Kunden spezialisiert ist. Gegründet wurde sie 1896 unter dem Namen „Bayerische Landwirtschaftsbank eGmbH“ mit Förderung der Königlich Bayerischen Staatsregierung. Aus den agrarwirtschaftlichen Ursprüngen heraus entwickelte sich diese zu einer modernen, national und international agierenden Bank, der MHB. Die Bank unterhält bundesweit elf Büros mit Hauptsitz in München. Die MHB ist eine Genossenschaftsbank und deshalb nur ihren Mitgliedern verpflichtet. Die Mitglieder sind das Herz der Bank. Sie sind Kapitalgeber, Miteigentümer, Gewinnbeteiligte und somit Träger der MHB. Dieser Grundsatz ist in der Satzung der MHB verankert. Die genossenschaftlichen Prinzipien bilden dabei das zentrale Leitbild ihres wirtschaftlichen Handelns. Die MHB gehört zur Genossenschaftlichen FinanzGruppe, bestehend aus 672 Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie genossenschaftlichen Verbundunternehmen, wie zum Beispiel der DZ BANK, der R+V Versicherung, der Union Investment und der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Als konzernunabhängiges Kreditinstitut ohne Mehrheitsbeteiligung hat die Bank über 54.000 Mitglieder. Anteilseigner sind vor allem Kreditgenossenschaften und Privatpersonen. Mit einer Bilanzsumme von 54,5 Mrd. Euro und 664 Mitarbeitenden untersteht die MHB als bedeutend eingestuftes Kreditinstitut der direkten Aufsicht durch die Europäische Zentralbank (EZB) (Stand der Informationen: 31.12.2024).

Die Kerngeschäftsfelder der Bank sind die Finanzierungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien im In- und Ausland. Damit betreibt die Bank als eine der wenigen auf Immobilienfinanzierungen spezialisierten Instituten sowohl die private Wohnimmobilienfinanzierung als auch die großvolumige Finanzierung gewerblicher Immobilien. Ein weiteres Kerngeschäftsfeld ist Kapitalmarkt und Funding. Dieses umfasst die Refinanzierung am Geld- und Kapitalmarkt sowie das Aktivgeschäft am Kapitalmarkt, das die selektive Wiederaufnahme des Geschäfts mit öffentlichen Kunden (Kommunalfinanzierungen) sowie Investitionen in hochliquide Bank- und Staatstitel einschließt. Letztere werden vorrangig zur Steuerung der Liquidität und der Deckungsmasse erworben.

In der Wohnimmobilienfinanzierung vergibt die MHB Darlehen an Privatkunden in Deutschland über ihre Kooperationspartner. Zu diesen gehören die Volksbanken und Raiffeisenbanken und andere genossenschaftliche Kreditinstitute sowie freie Finanzvermittler/Maklervertriebe. Darüber hinaus arbeitet die MHB in der Schweiz mit der PostFinance und der Swiss Life zusammen. In Österreich kooperiert sie mit ausgewählten Vermittlern. Die Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken erfolgt über die elf Büros der MHB in den Städten Augsburg, Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Köln, München, Münster, Nürnberg und Stuttgart. In der gewerblichen Immobilienfinanzierung werden hauptsächlich Wohnimmobilien, Bürogebäude, Hotels sowie Einzelhandels- und Logistikimmobilien im In- und Ausland finanziert. Im Ausland ist die MHB in Belgien, Frankreich, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich, Spanien, dem Vereinigten Königreich sowie den Vereinigten Staaten (kein



## MünchenerHyp

Neugeschäft) aktiv. Das Geschäft setzt sich aus Direkt- und Konsortialgeschäft zusammen und wird im Inland teilweise auch über die Volksbanken und Raiffeisenbanken vermittelt.

Die Refinanzierung erfolgt vor allem über Hypothekendarlehen, die von der Ratingagentur Moody's mit der Bestnote Aaa bewertet werden. Zudem werden am Kapitalmarkt ungedeckte Inhaberschuldverschreibungen emittiert sowie Mittel am Geldmarkt aufgenommen. Die Anleger sind vornehmlich institutionelle Investoren wie Asset Manager und Fonds, Pensionskassen, Versicherungen und (Zentral-)Banken, aber auch private Anleger. Die MHB gehört der BVR-Institutssicherung an. Das Sicherungssystem ist eine Einrichtung der BVR Institutssicherung GmbH (BVR-ISG), die als amtlich anerkanntes Einlagensicherungssystem gilt. Darüber hinaus ist die Bank der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. (BVR-SE) angeschlossen, die aus dem Garantiefonds und dem Garantieverbund besteht.

Das Thema Nachhaltigkeit ist zentraler Bestandteil der Geschäftsstrategie, die vom Gedanken des nachhaltigen Wirtschaftens geleitet ist. Dies schließt eine ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung mit ein. Die Bank beabsichtigt, sich entlang ihres Wertbeitrags für die Genossenschaftliche FinanzGruppe, für ihre Investoren, für ihre Kunden und für ihre Mitglieder als nachhaltiges Institut zu positionieren. Die MHB sieht sich dabei als integraler Bestandteil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Ihren Kunden und Partnerbanken bietet die MHB individuelle Finanzierungslösungen. Der größte Hebel, um den Klimawandel zu reduzieren und die Anpassung an den Klimawandel zu fördern, liegt im Kerngeschäft der Bank und im Beitrag zur Förderung einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft. Für das Corporate Rating erhielt die MHB zum wiederholten Male den Prime-Status der Ratingagentur ISS ESG unter den führenden Finanzinstituten im Bereich Nachhaltigkeit.

### **2.2 Nachhaltigkeitsmanagement**

Um den Anspruch einer nachhaltigen Unternehmensführung in den täglichen Geschäftsabläufen zu verankern, hat die MHB ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement entwickelt und aufgebaut. Dieses umfasst Strategien und Maßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung der Corporate Governance, zur Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells, zu Umweltaspekten sowie zum Umgang mit allen Stakeholdern.

Zielsetzung der strategischen Ausrichtung ist es, mit den Geschäftsaktivitäten der Bank einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens zu leisten und die Kompetenzen in der Immobilienfinanzierung für die Schaffung von gesellschaftlichem Mehrwert einzusetzen. Die MHB hat Nachhaltigkeit in ihre Geschäftsstrategie und diverse Substrategien, ihre Produktpalette sowie in Leitlinien, Richtlinien und Arbeitsanweisungen integriert. Das „Sustainable Finance



## MünchenerHyp

Framework<sup>1</sup> gibt einen Überblick über die Umsetzung von Sustainable Finance in der MHB. Aus den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse 2024 und der Aktualisierung 2025 hat die MHB neue strategische Handlungsfelder definiert: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Mitarbeitende, externe Stakeholder sowie Unternehmenskultur. Diese Handlungsfelder münden in ein Leitbild, das in die Geschäftsstrategie integriert und mit den entsprechenden Zielen der Geschäftsstrategie verknüpft wird. Das Strategiecontrolling ist für die Messung dieser Ziele verantwortlich. Ergänzend wurde eine Nachhaltigkeitsroadmap entwickelt, die die operative Umsetzung der Maßnahmen unterstützt. Zudem bleibt die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen weiterhin ein zentraler Fokus.

Die MHB berichtet seit 2012 jährlich zu nichtfinanziellen Aspekten und den wesentlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit. Bei der Verfolgung ihrer Ziele und der Umsetzung der Geschäftsstrategie hat die MHB strategische Leitlinien gesetzt. In den strategischen Leitlinien ist festgehalten, wie sich die Bank zu Nachhaltigkeit und ESG positioniert. Dies umfasst die Entwicklung und Bereitstellung von nachhaltigen Produkten und Lösungen für Kunden und Partner. Nachhaltigkeit und ESG wird auch in den kommenden Jahren alle Geschäftsbereiche und die strategische Ausrichtung der Bank maßgeblich prägen. Durch das neu aufgebaute Strategiecontrolling und das zeitnahe Berichtswesen an den Vorstand im Strategy & Finance Board sowie im Riskmanagement Board wird das Management über aktuelle Ereignisse zum Thema Nachhaltigkeit und ESG informiert. Die Boards tagen vierteljährlich und bei Bedarf anlassbezogen.

Die MHB hat für ihre Privatkunden Nachhaltigkeitsdarlehen entwickelt, die sowohl ökologische als auch soziale Aspekte beinhalten. Sie fördert seit 2015 energieeffizientes Bauen mit dem Grünen Darlehen. Dieses unterstützt den Bau und Erwerb energieeffizienter privat genutzter Wohnimmobilien mit einem maximalen Primärenergiebedarf von 55 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr durch einen vergünstigten Zinssatz. Als Nachweis dient der Energieausweis oder ein Nachweis zu KfW-Standards für energieeffizientes Bauen. Die Zielgruppe für die Vergabe des Grünen Darlehens sind Kunden, die Neubauten realisieren, Immobilien kaufen oder sanieren und dabei auf Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Energieeffizienz Wert legen oder Energiekosten sparen wollen. Ergänzend bietet die MHB KfW-Darlehen an, die den Kauf, Neubau, Umbau oder die Renovierung im energieeffizienten Kontext fördern. Das speziell für Familien entwickelte Familiendarlehen eignet sich ebenfalls für verschiedene wohnwirtschaftliche Zwecke und bietet mit einem Zinsabschlag vergünstigte Konditionen. Das Familiendarlehen richtet sich an Paare oder Alleinerziehende mit mindestens einem Kind und mittlerem Einkommen zur Finanzierung eigenen Wohnraums. Dieses Darlehen kann auch mit dem Grünen Darlehen kombiniert werden.

Ein Eckpfeiler zur Umsetzung dieses strategischen Ansatzes sind die nachhaltigen Darlehen in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Dazu zählen Darlehen entsprechend den Kriterien des

---

<sup>1</sup> [Sustainable Finance Framework](#)



## MünchenerHyp

Grünen Darlehens, des Familiendarlehens sowie Darlehen, die mitunter die Kriterien der Top 15% im Gebäudebestand bzgl. Energieeffizienz in Deutschland gemäß den vdp-Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe erfüllen. Die MHB hatte sich zum Ziel gesetzt, bis zum Ende des Jahres 2024 einen Anteil nachhaltiger Finanzierungen von 10 Prozent am Neugeschäft im Mengengeschäft Wohnimmobilien zu erreichen. Dies wurde im Jahr 2024 mit 12,12 Prozent übererfüllt.

Ein weiteres Ziel des Nachhaltigkeitsmanagements der MHB ist eine Ausweitung der grünen Finanzierungen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Dazu zählen Darlehen für Gewerbeimmobilien, die mit einem der anerkannten Nachhaltigkeitszertifikate ausgezeichnet wurden oder die die Kriterien der Top 15% im Gebäudebestand in Deutschland der MHB hinsichtlich Energieeffizienz erfüllen. Es wird ein Anteil grüner Finanzierungen im gewerblichen Immobilienfinanzierungsbestand (Effektivkapital) von 30 Prozent angestrebt. Dieses Ziel wurde Ende 2024 mit 37,8 Prozent ebenfalls übererfüllt. Darüber hinaus ist die Refinanzierung mittels nachhaltiger Produkte ein wesentlicher Bestandteil der Fundingstrategie der Bank. Durch das Angebot nachhaltiger Kreditprodukte auf der Aktivseite entsteht ein Bestand, der zur regelmäßigen Begabe von Grünen Pfandbriefen und weiteren nachhaltigen Refinanzierungsprodukten genutzt werden kann. Das Angebot nachhaltiger Produkte bildet die Basis für die Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele der Bank und trägt zur nachhaltigen Transformation in der Immobilienbranche bei. Entsprechend berücksichtigt die Geschäftsstrategie diese Entwicklungen unter anderem durch die Definition eines Klimaziels (inklusive Ausarbeitung eines Transitionsplans), das insbesondere auf die Wettbewerbsposition und auf eine Minderung des Reputationsrisikos (insbesondere Greenwashing-Risiken) einzahlen soll.

Die MHB bekennt sich in ihrem Nachhaltigkeitsmanagement klar zum Pariser Klimaabkommen und entsprechend zur Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius. Zudem hat die doppelte Wesentlichkeitsanalyse bestätigt, dass Klimaschutz und Energie sowie die Anpassung an den Klimawandel zentrale Themen für die Bank und deren Stakeholder sind. Dies bedeutet, dass Finanzierungsentscheidungen unter Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien zu treffen und die Angebote gezielt weiterzuentwickeln sind. Durch eine vorausschauende Ausrichtung des Kreditportfolios wird ein konkreter Beitrag zur Transformation des Gebäudesektors geleistet und gleichzeitig die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Finanzierungslösungen sichergestellt. Der Anspruch der Bank ist es, die anstehenden Veränderungen mit einer klaren strategischen Linie zu begleiten – verantwortungsvoll, marktorientiert und im Einklang mit den Erwartungen der Kundinnen und Kunden. Verantwortungsvoll im Einklang mit den ökologischen Grenzen des Planeten zu handeln, wird als Aufgabe verstanden. Deshalb fördert die Bank aktiv den Klimaschutz und hat dies in ihrer Strategie verankert. Sie integriert systematisch ökologische Aspekte in alle relevanten Geschäftsbereiche.

Der Immobiliensektor ist ein bedeutender Verursacher von Treibhausgasen. Um hier einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, hat die Bank Ziele zur Einsparung von CO<sub>2</sub> in den



## MünchenerHyp

Geschäftsbereichen und im Eigenbetrieb definiert und passende Maßnahmen entwickelt. Die MHB richtet ihre Klimaziele an den wissenschaftlich fundierten Dekarbonisierungspfaden des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) aus, derzeit mit Orientierung am 1,5-Grad-CRREM-Pfad. Alle Vorhaben, Fortschritte und Entwicklungen schreibt die Bank in einem Transitionsplan fest, den es jährlich zu prüfen und weiterzuentwickeln gilt. Die Klimaziele sind in die Geschäftsstrategie der MHB bereits integriert. Sie werden durch ein Steuerungs-, Reporting- und Governancemodell unterstützt, das regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst wird. Wirksamstes Instrument für Klimaschutz ist das Kerngeschäft: das Kreditportfolio und die nachhaltigen Finanzierungslösungen für Privat- und Gewerbekunden. Entsprechend des Impact Reporting 2024 konnten 3,8 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr und investierter Million Euro im Wohn- und Gewerbebereich eingespart bzw. vermieden werden.

Gleichzeitig widmet sich die Bank auch den Klimaschutzfragen in ihren eigenen Gebäuden und reduziert Emissionen und Ressourcenverbräuche. Die MHB hat sich für den Eigenbetrieb das Ziel gesetzt, Netto-Null bis 2050 zu erreichen. Dementsprechend werden verfügbare Daten zu Umwelteinflüssen erfasst, analysiert und als Basis für eine klare Zielsetzung verwendet. Hierfür wurde eine Umweltpolitik<sup>2</sup> als Teil der Geschäftsstrategie erarbeitet. Insbesondere am Hauptsitz engagiert sich die Bank ebenfalls für mehr Klimaschutz. Dafür wird der Fußabdruck nach dem Greenhouse Gas Protocol ermittelt, um den Verbrauch von Energie, Wasser und Papier zu minimieren. Um strukturiert vorzugehen, wurde am Hauptsitz ein Umweltmanagementsystem eingeführt. Hier wird ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Gebäudemanagement auf Basis der ISO 14001<sup>3</sup> betrieben. Über den reinen CO<sub>2</sub>-Ausstoß hinaus ermittelt die Bank auch ihre weiteren Umwelteinflüsse. Hierzu zählt insbesondere der Verbrauch von Papier und Wasser. Die MHB bezieht ausschließlich EU-Ecolabel- und FSC-zertifiziertes, klimaneutrales ECF-Kopierpapier in einer kunststofffreien Verpackung. Durch die weiterhin starke Nutzung von Homeoffice-Möglichkeiten und damit auch der Digitalisierung von Prozessen konnte der Papiereinkauf auf 2,0 Mio. Blatt weiter reduziert werden (2,3 Mio. Blatt im Jahr 2022). Im Fuhrpark hat sich die MHB das Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß kontinuierlich zu senken. Hierfür wurde mit einer neuen Car Policy eine CO<sub>2</sub>-Obergrenze für Pkw verabschiedet. Von den Energielieferanten für die Zentrale in München wie auch für die Büros in Augsburg, Berlin, Dresden, Hamburg, Köln, Nürnberg und Stuttgart bezieht die MHB ausschließlich Strom, der zu 100% aus erneuerbaren Energien stammt.

Die Bank will einen sozialen Mehrwert schaffen – sowohl intern für ihre Mitarbeitenden als auch extern für die Gesellschaft. Alle Mitarbeitenden tragen zum gemeinsamen Erfolg bei. Deshalb investiert die Bank gezielt in Personalentwicklung, Gesundheitsmanagement und Beratungsangebote. 2024 wurden von den Mitarbeitenden insgesamt 1.350 Weiterbildungsangebote wahrgenommen. 330 Teilnehmende wurden allein bei 46 maßgeschneiderten Seminarangeboten der Inhouse Academy verzeichnet. Die MHB hat 2024

---

<sup>2</sup> [Umweltpolitik der MHB](#)

<sup>3</sup> [Nachhaltigkeitsmagazin der MHB](#)



## MünchenerHyp

eine ESG-Grundlagenschulung für alle Mitarbeitenden durchgeführt. 98% der Mitarbeitenden haben daran teilgenommen. Bei Bedarf können auch Spezialschulungen zu verschiedenen ESG-Themen in den Fachbereichen belegt werden. Seit 2014 gehört die MHB zu den Unterzeichnern der Charta der Vielfalt. Damit verpflichten sich Unternehmen, sich für ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld einzusetzen und für ihre Mitarbeitenden Chancengerechtigkeit zu fördern. Fast ein Drittel der Führungskräfte ist heute weiblich und die Bank möchte diese Quote weiter steigern. Im Jahr 2024 wurde ein Female Empowerment Program ins Leben gerufen, an dem Potenzialträgerinnen für Führungsaufgaben und für Spezialistenaufgaben teilnehmen. Darüber hinaus bietet die Bank ihren Mitarbeitenden zahlreiche kostenlose Vorsorgeangebote an, die rege wahrgenommen werden. Dazu gehören Hautkrebs-Screening, Influenza-Impfung, Augenuntersuchung und Darmkrebsvorsorge. Als attraktive Zusatzleistung bietet die Bank ihren Mitarbeitenden auch einen Zuschuss zu Mitgliedschaften in Fitnessstudios und Sportvereinen. Eine ausgewogene Work-Life-Balance, insbesondere auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, haben bei der MHB einen hohen Stellenwert. Je nach Lebensalter und -phase unterscheiden sich die Schwerpunkte und die Bedürfnisse in Bezug auf die Vereinbarkeit. Bei der MHB werden den Mitarbeitenden daher angepasste Lösungen angeboten, darunter verschiedene flexible Arbeitszeitmodelle sowie Gleitzeit- und Freizeitkonten. So soll auch der Wiedereinstieg nach einer Eltern- oder Pflegezeit unterstützt werden. Darüber hinaus können Mitarbeitende sowohl von zu Hause als auch im Büro oder unterwegs arbeiten. Die MHB unterstützt vielfältige Mobilitätsarten. Dazu wurden ein Dienstradleasing und das MHB-Jobticket eingeführt. Auch damit leisten die Mitarbeitenden einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die Bank sichert ihren langfristigen Erfolg durch eine robuste Corporate Governance. Diese soll, in Richtlinien und Regelungen verankert, die Verantwortlichkeit und Leistungsfähigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat sowie von Mitarbeitenden gewährleisten. Hierzu gehören auch die individuellen und kollektiven Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen. 2023 wurden die Kompetenzprofile sowie die Rollenprofile von Vorstand und Aufsichtsrat um ESG-Aspekte erweitert, was die Bedeutung des Themas widerspiegelt. Die MHB ist Mitglied der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, deren Handeln vom Gedanken nachhaltigen Wirtschaftens geprägt ist. Zusammen mit Kunden, Mitgliedern und Mitarbeitenden soll so eine nachhaltige Zukunft gestaltet werden. Die Bank fühlt sich entsprechend ihrem Leitbild den genossenschaftlichen Prinzipien von Solidarität, Identität, Regionalität und Subsidiarität verpflichtet und ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung als Geschäftspartner sowie Arbeitgeber und bei der Schaffung von Wohnraum bewusst.

Nachhaltigkeit braucht Prinzipien. Wo Geld bewegt wird, ist Regelkonformität unerlässlich. Für die Bank heißt das: Sie hält sich an geltende Regeln, kommuniziert offen, fördert transparente Berichterstattung, schafft sichere Arbeitsplätze und setzt auf ein langfristig tragfähiges Geschäftsmodell. Aggressive Werbung lehnt sie ab. Stattdessen pflegt sie ehrliche, nachhaltige Beziehungen zu Kunden und Partnern. Beschwerden nimmt sie ernst und nutzt sie im Rahmen



## MünchenerHyp

ihres Beschwerdemanagements zur stetigen Verbesserung. Compliance hat Priorität. Das Compliance-Team überwacht die Einhaltung aller Vorschriften – von Korruptionsprävention bis Geldwäschebekämpfung. Mitarbeitende werden regelmäßig geschult. Hinweise auf mögliche Verstöße können anonym über das interne Whistleblowing-System eingereicht werden. Jeder Meldung wird konsequent nachgegangen. Um personenbezogene Daten zu schützen, erfüllt die Bank alle gesetzlichen Vorgaben und Regelungen zur Verarbeitung und Nutzung von Daten. Wichtig ist die Sensibilisierung. Alle Mitarbeitenden erhalten regelmäßig Schulungen zum verantwortungsvollen Umgang mit Daten. Informationen zum Datenschutz, die Kundinnen und Kunden betreffen, stellt die Bank jedem Kunden im Rahmen der Geschäftsanbahnung sowie transparent auf der Website zur Verfügung.

Im Jahr 2023 hat die Bank den Verhaltenskodex<sup>4</sup> strukturell überarbeitet und um neue inhaltliche Punkte, insbesondere zu ESG-Themen, erweitert. Er erfüllt nun die Vorgaben der Leitlinien zur internen Governance der EBA (EBA/GL/2021/05) und wurde an die Marktstandards angepasst. Der Verhaltenskodex legt als gemeinsame Leitlinie verbindliche Standards für ein gesetzeskonformes, verantwortungsvolles und ethisch orientiertes, nachhaltiges Verhalten fest. Der Kodex gilt für alle Mitarbeitenden der MHB und ihrer Tochtergesellschaften (einschließlich der Mitglieder des Vorstands) sowie für die externen Geschäftspartner. Die Zuwendungsrichtlinie gibt verbindliche Vorgaben für die Annahme und Gewährung von Geschenken, Bewirtungen und Einladungen. Die Beschaffungsrichtlinie der Bank gewährleistet eine transparente und faire Vergabe von Aufträgen an Dritte. Über das Kerngeschäft und die Lieferkette hinaus engagiert sich die Bank durch weitere gesellschaftliche Aktivitäten. Die MHB unterstützt durch ihre finanziellen Spenden gesellschaftliche Anliegen entsprechend ihren genossenschaftlichen Werten und ihrer Verbundenheit. Spenden gehen ausschließlich an gemeinnützige Organisationen zu sozialen, kulturellen, sportlichen und wissenschaftlichen Zwecken. Der Spendenempfänger muss den ethischen Ansprüchen der Bank entsprechen.

Die MHB agiert als Arbeitgeber ausschließlich in Deutschland und hält sich an die hohen im Land geltenden Vorschriften und Standards zu Arbeitsbedingungen und Gleichstellung. Die Kreditvergabe und die Emissionen von Wertpapieren der MHB, die angebotenen Arbeitsplätze sowie die gezahlten Gehälter und Steuern leisten einen Beitrag zum wirtschaftlichen und sozialen Wohlergehen in Deutschland. Entsprechend verpflichtet sich die Bank zur Steuerehrlichkeit und richtet ihr Geschäftsmodell auf langfristigen Erfolg aus. Beispielsweise verlagert sie Erträge nicht in Jurisdiktionen mit niedrigem Steuersatz und bildet keine Zweckgesellschaften zur Steuerminimierung in Staaten, die auf der Oxfam-Liste für Steueroasen stehen. Das Geschäftsmodell begrenzt maßgeblich Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken. Die Bank achtet auf eine verantwortungs- und risikobewusste Kreditvergabe sowie eine langfristig ausgerichtete und annähernd fristenkongruente Refinanzierung durch die Emission von Pfandbriefen. Die

---

<sup>4</sup> [Verhaltenskodex der MHB](#)



## MünchenerHyp

nachhaltige Investment-Guideline<sup>5</sup> der Bank definiert Ausschlusskriterien, die sich am Freedom House Index sowie am Democracy-Index orientieren. Somit vermeidet die Bank beispielsweise Investitionen in Ländern, in denen Menschen- und Bürgerrechte sowie demokratische Strukturen nicht gegeben sind oder systematisch verletzt werden.

Die MHB bekennt sich zu der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Weiterhin orientiert sich die MHB bei ihrem Handeln an den Prinzipien des UN Global Compact, einer Initiative der Vereinten Nationen. Ethisch und sozial verantwortlich zu handeln, hat einen hohen Stellenwert in der Bank. Außerdem legt sie entsprechend den Prinzipien des UN Global Compact Wert darauf, international anerkannte Normen zu Menschenrechten, zum Umweltschutz, zu angemessenen Arbeitsbedingungen sowie zum Verbot von Kinderarbeit zu erfüllen. Die Richtlinie zu Menschenrechten und Diversität<sup>6</sup> reflektiert diese Haltung und definiert die Erwartungen gegenüber Mitarbeitenden sowie Geschäftspartnern und Dienstleistern. Sie ist auf der Website veröffentlicht und wird intern an alle Mitarbeitenden kommuniziert.

### 2.3 ESG-Risikomanagement

Die Widerstandsfähigkeit der MHB gegenüber ESG-Risiken wird im Rahmen verschiedener Analysen überprüft. Um den Veränderungen von Klima- und Umweltrisiken gerecht zu werden und potenzielle Risiken und Chancen proaktiv und frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten, wurde im Jahr 2024 eine Geschäftsumfeldanalyse basierend auf dem EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken durchgeführt. Diese Analyse dient dazu, Risiken und Potenziale in der Geschäftsstrategie zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Dementsprechend wurden sowohl physische Risikotreiber (zum Beispiel Flut oder Hitzewellen) als auch transitorische Risikotreiber (zum Beispiel CO<sub>2</sub>-Bepreisung oder Veränderung der Nachfrage) betrachtet. Als fundamentaler Bestandteil zukünftiger Strategieprozesse wird diese Analyse jährlich durchgeführt und ausgewertet. Insgesamt zeigt die Umfeldanalyse, dass verschiedene Phänomene in Form von Klima- und Umweltrisiken das Geschäftsumfeld der Bank bereits kurzfristig verändern können. Dies wird exemplarisch an den beschriebenen Phänomenen wie einem möglichen Nachfragerückgang oder einem steigenden Wettbewerbsdruck deutlich.

Aber auch Maßnahmen im ESG-Risikomanagement, wie der ESG-Score im Mengengeschäft privater Wohnimmobilien und im Gewerbegebiet Scoring inklusive ESG-Pricing, tragen zur Reduzierung der identifizierten Risiken bei. Durch diese beiden Instrumente ist auch kurzfristig eine Reaktion auf ein sich verändertes Geschäftsumfeld möglich. Das implementierte ESG-Risikomanagement der Bank stellt sicher, dass alle ESG-Risiken identifiziert und gesteuert werden. Klima- und Umweltrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern wirken auf die bestehenden

---

<sup>5</sup> [Allgemeine Grundsätze zu nachhaltigen Investments](#)

<sup>6</sup> [Richtlinie Menschenrechte und Diversität der MHB](#)



## MünchenerHyp

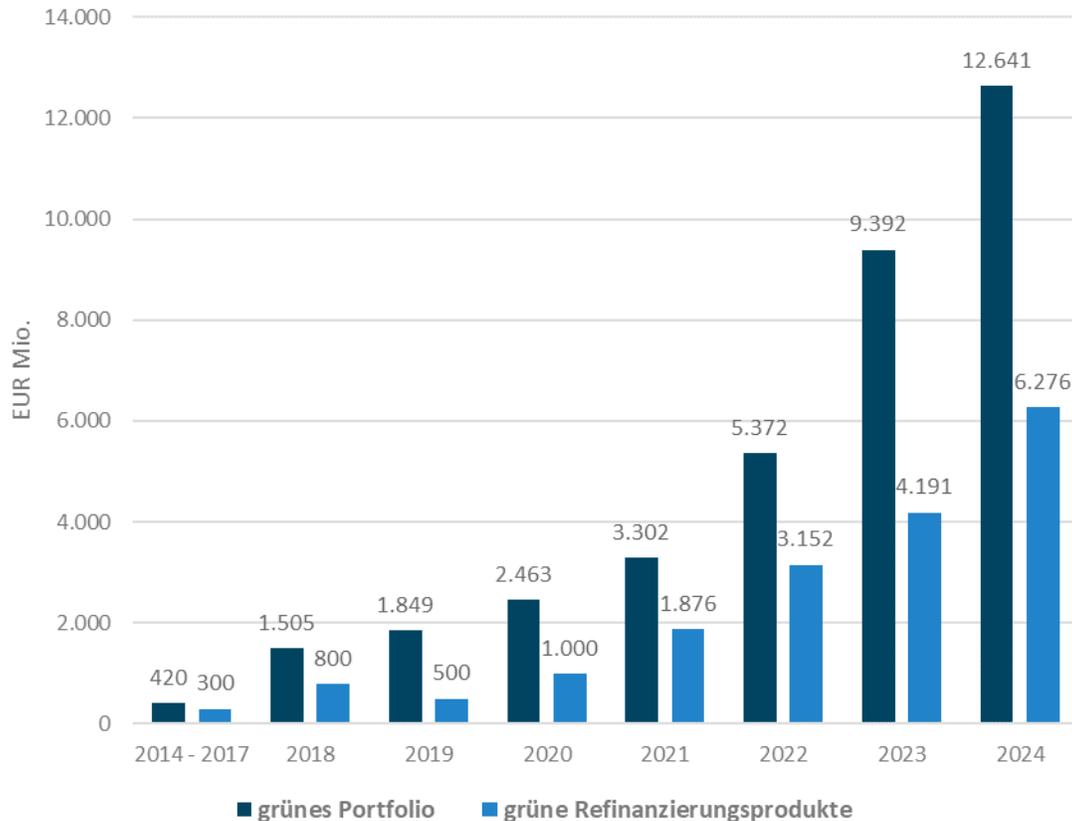
Risikoarten (zum Beispiel Kreditrisiko) der Risikoinventur ein. Eine separate Auseinandersetzung ist jedoch sicherzustellen, um die Auswirkungen zu bestimmen. Hierzu wurde eine Wesentlichkeitsanalyse von Klima- und Umweltrisiken durchgeführt. Die Betroffenheit des Portfolios in Bezug auf physische Risiken wurde mithilfe von Daten der Köln Assekuranz (K.A.R.L.) untersucht. Für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Portfolio sowie zur Analyse des transitorischen Risikotreibers CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde ein von der Bank nach PCAF-Standard (Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen von Portfolios des „Partnership for Carbon Accounting Financials“) entwickelter CO<sub>2</sub>-Rechner verwendet.

### **3. Nachhaltige Immobilienfinanzierung und Refinanzierung**

Die generierten Erlöse aus nachhaltigen Refinanzierungs- und Kapitalprodukten werden ausschließlich für die (Re-)Finanzierung von nachhaltigen Immobilien verwendet. In diesem Kapitel werden die nachhaltigen Darlehen bzw. grüne Vermögenswerte der nachhaltigen Immobilienfinanzierung der MHB im grünen Portfolio sowie die nachhaltigen Refinanzierungs- und Kapitalprodukte und Produkte des Einlagengeschäfts umfassend erläutert. Nachfolgend werden zur besseren Leserlichkeit alle passivischen Produkte als grüne Refinanzierungsprodukte bezeichnet.



## MünchenerHyp



### 3.1 Nachhaltige Immobilienfinanzierung

#### Nachhaltigkeitsdarlehen der MHB

Die MHB hat für ihre Privatkunden Nachhaltigkeitsdarlehen<sup>7</sup> entwickelt, die sowohl ökologische als auch soziale Aspekte beinhalten. Sie fördert seit 2015 energieeffizientes Bauen mit dem Grünen Darlehen. Dieses unterstützt den Bau und Erwerb energieeffizienter privat genutzter Wohnimmobilien mit einem maximalen Primärenergiebedarf von 55 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr durch einen vergünstigten Zinssatz. Als Nachweis dient der Energieausweis oder ein Nachweis zu KfW-Standards für energieeffizientes Bauen. Ergänzend bietet die MHB KfW-Darlehen an, die den Kauf, Neubau, Umbau oder die Renovierung im energieeffizienten Kontext fördern. Das speziell für Familien entwickelte Familiendarlehen eignet sich ebenfalls für verschiedene wohnwirtschaftliche Zwecke und bietet mit einem Zinsabschlag vergünstigte Konditionen. Dieses Darlehen kann auch mit dem Grünen Darlehen kombiniert werden.

<sup>7</sup> [Nachhaltigkeitsdarlehen | MHB](#)



## MünchenerHyp

### Nachhaltige Finanzierungen

Bei der nachhaltigen Finanzierung<sup>8</sup> von Gewerbeimmobilien legt die MHB zunehmend Wert auf Immobilien, die über ein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat wie DGNB, BREEAM, LEED oder HQE in sehr guter Ausprägung verfügen.

Mit dem MHB Green Loan Gewerbe bietet die Bank maßgeschneiderte Finanzierungslösungen ab 10 Mio. Euro für energieeffiziente Gewerbeimmobilien im Erwerb oder der Anschlussfinanzierung an. Damit unterstützt sie ihre gewerblichen Immobilienkunden wirtschaftlich und ESG-konform bei der Umsetzung anspruchsvoller Investitionsstrategien.

Der MHB EnergieEffizienzKredit bietet die passende Finanzierung für energetische Modernisierungen im Bestand. Investitionen in Dämmung, Technik oder Gebäudehülle werden gezielt gefördert. Ab 10 Mio. Euro Neukreditvolumen können die Maßnahmen flexibel und individuell abgestimmt realisiert werden.

Im als nachhaltig klassifizierten gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft schließt die Bank die Vergabe von Darlehen an natürliche oder juristische Personen aus, die einen relevanten Anteil ihrer Umsätze in kontroversen Branchen erzielen. Ausschlusskriterien für die Verwendung zur Absicherung von grünen Refinanzierungsprodukten sind kontroverse Geschäftsfelder des Darlehensnehmers, des wirtschaftlich Berechtigten, des abweichenden Eigentümers oder des Hauptmieters (Mietertag >50%) bei überwiegend gewerblich genutzten Objekten. In der Gewerbeimmobilienfinanzierung wird jährlich eine Überprüfung der kontroversen Geschäftsfelder durchgeführt. Unselbständige Privatpersonen werden kategorisch als nicht kontrovers eingestuft.

Die MHB definiert folgende Geschäftsfelder/Aspekte als kontrovers:

- Kohle/fossile Energien (Unternehmen, die mehr als 30% ihres Umsatzes mit Kohlegewinnung oder -verstromung erzielen oder mit der Gewinnung von Öl aus Ölsanden)
- Rüstung (Unternehmen, die kontroverse Waffen herstellen (Minen/Anti-Personen-Minen, Streubomben, atomare/biologische/chemische Waffen, uranhaltige Munition) oder mit diesen handeln)
- Tabakproduktion (Unternehmen, die mehr als 5% ihres Umsatzes mit Tabakproduktion erzielen)
- Glücksspiel (Unternehmen, die kontroverse Formen des Glücksspiels betreiben, d.h. Casinos, Wettbüros, Spielhallen, Herstellung von Glückspielautomaten; staatliche Casinos sind erlaubt)
- Rotlicht (Unternehmen mit Umsätzen aus Pornographie oder Prostitution)

---

<sup>8</sup> [Nachhaltige Finanzierungen | MHB](#)



## MünchenerHyp

- Umweltverstöße (Unternehmen, die im Zusammenhang mit schweren Umweltverstößen stehen)
- Menschenrechte (Unternehmen, die im Zusammenhang mit Menschenrechtsverletzungen stehen)

### 3.2 Nachhaltige Refinanzierung grüner Vermögenswerte

In der nachhaltigen Refinanzierung grüner Vermögenswerte verfügt die MHB über verschiedene nachhaltige Geld- und Kapitalmarktprodukte sowie Produkte des Einlagengeschäfts:

- Kapitalprodukte:
  - grüne Additional Tier 1 (AT1) – zusätzliches Kernkapital
  - grüne Tier 2 – Ergänzungskapital
- Refinanzierungsprodukte Geld- und Kapitalmarkt:
  - grüne Termingelder
  - grüne Commercial Paper (CP)
  - Grüne Pfandbriefe
  - grüne Senior Preferred Schuldtitel
  - grüne Senior Non-Preferred Schuldtitel
- Einlagengeschäft Privatkunden:
  - Grüne GenoFestgelder
  - Grüne Festgelder
  - grüne Kundeneinlagen

Diese aufgezählten Produkte, insgesamt als grüne Refinanzierungsprodukte bezeichnet, sprechen ein breites Spektrum von Investoren und Privatkunden an. Die Gründe für Investitionen in nachhaltige Refinanzierungsprodukte sind vielseitig. Primär seien nachhaltige Ziele wie der positive Beitrag zum Klimaschutz genannt.

Die MHB verfolgt bei den Vermögenswerten des grünen Portfolios und grünen Refinanzierungsprodukten einen Portfolio-Ansatz. Somit wird die Verwendung der Erlöse grüner Refinanzierungsprodukte regelmäßig bereits vorhandenen grünen Vermögenswerten zugeordnet. Generell begibt die MHB nur grüne Refinanzierungsprodukte, wenn auch ausreichend grüne Vermögenswerte in der Deckung bzw. auf der Bilanz vorhanden sind. Alle Investoren der grünen Refinanzierungsprodukte der MHB werden innerhalb der jeweiligen Produktklasse mit den Investoren nichtgrüner, konventioneller Refinanzierungsprodukte der MHB gleichbehandelt. Damit werden beispielsweise alle Investoren Grüner Pfandbriefe gleichrangig zu den Investoren aller ausstehenden sonstigen Hypothekenpfandbriefe behandelt.



## MünchenerHyp

### 3.3 Produktbeschreibung grüner Refinanzierungsprodukte

#### Grüne Pfandbriefe

Die Grünen Pfandbriefe der MHB sind Hypothekendarlehen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG). Alle Deckungswerte erfüllen die Anforderungen der §§ 13 bis 19 PfandBG. Die MHB wendet das Deckungsprinzip des Pfandbriefgesetzes auch auf die Grünen Pfandbriefe an, was bedeutet, dass die Begabe eines Grünen Pfandbriefs nur bei ausreichend freier grüner Deckungsmasse erfolgen kann.

Grüne Pfandbriefe werden ausschließlich Darlehen im grünen Portfolio innerhalb der Deckungsmasse für Hypothekendarlehen der MHB zugeordnet, die auch die gültigen vdp-Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe<sup>9</sup> erfüllen. Gemäß des ICMA „Green Bond Principles“ Appendix I fallen Grüne Pfandbriefe hinsichtlich des Typus in die Kategorie „Secured Green Bond“<sup>10</sup>.

#### Grüne unbesicherte Refinanzierungsprodukte

Alle grünen unbesicherten Refinanzierungsprodukte im Geld- und Kapitalmarkt und im Einlagengeschäft werden allen Kategorien der Erlösverwendung (innerhalb und außerhalb der Deckungsmasse) zugeordnet, abzüglich des Volumens an Darlehen im grünen Portfolio, die bereits zur Besicherung von Grünen Pfandbriefen dienen. Für grüne unbesicherte Refinanzierungsprodukte kann die MHB gemäß den in den ICMA Guidance Handbook Juni 2025<sup>11</sup> dargelegten Leitlinien für beliebige Vermögenswerte eine Zuteilung zu grünen Vermögenswerten auf der Bilanz der MHB vornehmen.

Gemäß des ICMA „Green Bond Principles“ Appendix I gelten grüne unbesicherte Refinanzierungsprodukte in der Kategorie als „Standard Green Use of Proceeds Bond“<sup>12</sup>. Das Grüne Festgeld und Grüne Genofestgeld, oder insgesamt grüne Kundeneinlagen, entsprechen im grünen Portfolio taxonomiefähigen Vermögenswerten.

## 4. Green Funding Framework (GFF)

Dieses Framework basiert auf den Green Bond Principles (GBP) der International Capital Market

<sup>9</sup> [2025 Mindeststandards Grüner PB](#)

<sup>10</sup> [Green Bond Principles » ICMA](#)

<sup>11</sup> [The-Principles-Guidance-Handbook-June-2025](#)

<sup>12</sup> [Green-Bond-Principles-GBP-June-2025](#)



## MünchenerHyp

Association (ICMA, Stand Juni 2025)<sup>13</sup> und den vdp-Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe (Verband deutscher Pfandbriefbanken, gültig ab 01.01.2025)<sup>14</sup>, und orientiert sich damit angenähert den Kriterien der Verordnung (EU) 2020/852 Taxonomie-Verordnung (EU-Taxonomie) für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Mit dem Framework genügt die gesamte Wertschöpfungskette von der Vergabe nachhaltiger Darlehen über interne Prozesse bis hin zur Begabe von grünen Refinanzierungsprodukten internationalen Standards gemäß den ICMA GBP. Die Emission von Grünen Pfandbriefen erfolgt darüber hinaus gemäß der Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe des vdp.

Dieses Framework dient als Grundlage sowohl für die präzise Definition grüner Vermögenswerte als auch für die Ausgestaltung grüner Refinanzierungsprodukte der MHB. Die Erlöse aus diesen Produkten werden zur Finanzierung grüner Vermögenswerte im Rahmen der nachhaltigen Kreditvergabe in der privaten Immobilienfinanzierung sowie für zertifizierte Gewerbedarlehen verwendet. Für das grüne Portfolio und jedes grüne Refinanzierungsprodukt bestätigt die MHB, dass die folgenden Aspekte der ICMA GBP zur Anwendung kommen:

1. Verwendung der Erlöse (Use of Proceeds)
2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl (Process of Project Evaluation and Selection)
3. Management der Erlöse (Management of Proceeds)
4. Berichterstattung (Reporting)
5. Externe Überprüfung (External Review)

### **5. Verwendung der Erlöse (Use of Proceeds)**

Die Erlöse der grünen Refinanzierungsprodukte der MHB werden für die (Re-)Finanzierung von neuen oder bereits bestehenden Darlehen des grünen Portfolios der MHB genutzt. Dabei sind die aktuell geltenden Kriterien für die Auswahl der Vermögenswerte ausschlaggebend und werden als Anforderung auf das gesamte grüne Portfolio angewendet. Die Darlehen des grünen Portfolios bilden die Grundlage für grüne Refinanzierungsprodukte, bei denen die finanzierten Immobilien eine der folgenden Kriterien erfüllen:

---

<sup>13</sup> [Green-Bond-Principles-GBP-June-2025](#)

<sup>14</sup> [2025 Mindeststandards Gruener PB](#)



## MünchenerHyp

ICMA Green Bond Principles vdp-Mindeststandards	Auswahlkriterien	Beitrag UN SDG	Beitrag EU-Umweltziel Wirtschaftsaktivitäten
<b>Grüne Immobilien</b>	<b>Neubaufinanzierung ab 01.01.2021</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>NZEB -10% in Deutschland und EU-Ausland (Nachweis erfolgt über den Energieausweis)</li> <li>nationale Standards für nicht-EU-Ausland</li> </ul> <b>Bestandsimmobilien bis 31.12.2020</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffizienzklasse A oder besser</li> <li>Top 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands bezüglich Energieverbrauch/-bedarf, getrennt nach Wohn- und Gewerbeimmobilien</li> </ul> <b>Renovierung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung Energieverbrauch/-bedarf von mind. 30% durch Renovierung/Sanierung (erreichte Niveaus im Einklang mit Klimazielen der EU)</li> </ul>	 	Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (Artikel 10 EU-Taxonomie)  Wirtschaftsaktivitäten der EU: <ul style="list-style-type: none"> <li>7.1 Neubau</li> <li>7.2 Renovierung bestehender Gebäude</li> <li>7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden</li> </ul>
<b>Grüne Wohnimmobilien</b>	<b>Bestandsimmobilien bis 31.12.2020</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kofinanzierung über KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Bauen bzw. Sanieren</li> </ul>		
<b>Grüne Gewerbeimmobilien</b>	<b>Bestandsimmobilien bis 31.12.2020</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachhaltigkeitszertifikat in einer der Top-Kategorien eines etablierten Anbieters</li> </ul>		

Diese Kriterien decken die Anforderungen des vdp-Mindeststandards ab, der sich an den Vorgaben der EU-Taxonomie orientiert. Die vdp-Mindeststandards klassifizieren bestehende Gebäude, die vor dem 31.12.2020 errichtet wurden, als Bestandsgeschäft, während Gebäude, die nach dem 01.01.2021 gebaut wurden, als Neugeschäft gelten. Bei der Finanzierung von Bestandsimmobilien muss die Immobilie mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Das Wohngebäude bzw. die Gewerbeimmobilie kann mindestens der Energieeffizienzklasse A zugeordnet werden.
- Das Wohngebäude bzw. die Gewerbeimmobilie zählt im Energieverbrauch/-bedarf zu den Top 15% des nationalen oder regionalen Wohngebäude- bzw. Gewerbeimmobilienbestands.
- Nur Wohngebäude: Es liegt eine Kofinanzierung über KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Bauen bzw. Sanieren vor.
  - In der MHB werden bei KfW-Programmen die Energieeffizienzhäuser 55, 40 und 40+ berücksichtigt, die aktuell auch die Anforderungen an die Top 15% für Deutschland erfüllen. Bei Neubauten ab 01.01.2021 erfolgt der Nachweis über den Energieausweis.
- Nur Gewerbeimmobilien: Es liegt ein Nachhaltigkeitszertifikat eines etablierten Anbieters vor, dass die Gewerbeimmobilie in eine der Top-Kategorien des Anbieters einordnet.
  - BREEAM: *Very Good* oder besser
  - BREEAM NL: *Very Good* oder besser
  - DGNB: *Gold* oder besser
  - HQE: *Excellent* oder besser
  - LEED: *Gold* oder besser



## MünchenerHyp

Bei Neubaufinanzierungen in Deutschland und EU-Ausland muss die Immobilie einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10% unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude (Nearly Zero Energy Buildings, NZEB) liegt. Für im nicht-EU-Ausland gelegene Immobilien sind die national gültigen Standards einzuhalten. Bei Neugeschäft wird anhand des Energieausweises geprüft, ob der Primärenergiebedarf mindestens 10% niedriger ist als die Anforderungen des Standards für NZEB.

Bei der Finanzierung von Renovierungen/Sanierungen wird eine Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. -bedarfs von mindestens 30% erreicht. Darüber hinaus muss die energetische Sanierung dazu führen, dass der Energieverbrauch/-bedarf ein Niveau erreicht, das im Einklang mit den Klimazielen der EU steht. Der Nachweis der Reduzierung erfolgt entweder über jeweils vor und nach der Renovierungs-/Sanierungsmaßnahme erstellte Energieausweise oder über vergleichbare Berechnungen bzw. Messungen.

Die MHB wendet für ihr grünes Portfolio einen Portfolioansatz an und verzichtet daher auf die Anwendung einer Look-Back-Periode. Dieses Vorgehen entspricht dem Marktstandard und gilt als Best Practice im Bereich grüner Immobilienfinanzierungen. Die Steuerung des Portfolios erfolgt auf Grundlage definierter Eignungskriterien (Eligibility Criteria).

### **6. Prozess der Projektbewertung & -auswahl (Process of Project Evaluation & Selection)**

Die Auswahl der förderfähigen Projekte erfolgt in der MHB durch die „Green Finance Working Group“, die die Eignung der nachhaltigen Darlehen für das grüne Portfolio und die Datenqualität hinsichtlich einer möglichen Begabe grüner Refinanzierungsprodukte überprüft. Der Auswahlprozess berücksichtigt relevante Zertifizierungen und technische Nachweise (z.B. Energieausweis, Gebäudezertifikate) sowie Umwelt- und Klimarisiken. Diese Arbeitsgruppe sichtet regelmäßig die förderfähigen Projekte und passt die Kriterien an regulatorische Entwicklungen an. Deren Mitglieder setzen sich aus Mitarbeitenden mit nachfolgenden Funktionen zusammen:

- Markt und Marktfolge Mengengeschäft Wohnimmobilien
- Markt und Marktfolge gewerbliche Immobilienfinanzierung
- Markt und Marktfolge Treasury
- Nachhaltigkeitsmanager

Im Rahmen der internen Governance sind die Strukturen und Verantwortlichkeiten für Nachhaltigkeitsthemen im ESG-Framework der MHB eindeutig geregelt. Der Vorstand ist zyklisch in entsprechenden Sitzungen eingebunden. Mitarbeitende werden bereichsübergreifend in die ESG-Themen eingebunden, während die Nachhaltigkeitsmanager und ESG-Risikomanager im



## MünchenerHyp

Bereich Non-Financial Riskmanagement im Ressort des CRO verankert sind. Zur Koordination wurde ein regelmäßig tagendes ESG-Committee mit Bereichsleitungen und Fachexperten eingerichtet. Die Green Finance Working Group legt diesem Gremium fortlaufend ihre Ergebnisse vor.

Ergänzend wurde im Zuge der ISO 14001-Zertifizierung im Jahr 2025 ein Umweltteam gegründet. In allen Bereichen ist jeweils ein ESG-Beauftragter benannt. Umweltteam und ESG-Beauftragte bilden gemeinsam das Nachhaltigkeitsteam der MHB. Ziel ist die bereichsübergreifende Bereitstellung relevanter Informationen und die Unterstützung gemeinsamer Entscheidungsfindung.

Die endgültige Entscheidung zur Begabe eines grünen Refinanzierungsproduktes liegt im Verantwortungsbereich des Bereichs Treasury, wo ebenfalls der Finanzierungsbedarf und die Verwaltung des Deckungspools abgestimmt werden.

Der interne Projektbewertungs- und -auswahlprozess (Process of Project Evaluation and Selection) stellt sicher, dass die Erlöse der grünen Refinanzierungsprodukte neuen oder existierenden Darlehen zugeordnet werden, die die beschriebenen Kriterien erfüllen.

Für die Prüfung des Bestandsgeschäft auf Ableitung der oberen 15% des bestehenden Gebäudebestands in Deutschland wird eine aktuelle Studie von Drees & Sommer<sup>15</sup> verwendet, die im Auftrag des vdp erstellt wurde und allen vdp-Mitgliedern zur Verfügung steht. Gemäß dieser Analyse gehören die Darlehen im grünen Portfolio der MHB aufgrund ihres festgelegten maximalen Energiebedarfs zu den Top 15%. Auch die externe Überprüfung der ISS ESG hat die Nachhaltigkeitsqualität der Auswahlkriterien des Grünen Darlehens<sup>16</sup> bestätigt. Bei Änderungen der Ergebnisse für die Top 15% der Immobilien in Deutschland muss eine Überprüfung des nachhaltigen Darlehensbestands der MHB erfolgen. Für die Prüfung der Zugehörigkeit zu den Top 15% von gewerblichem Kreditgeschäft in den Niederlanden, Spanien und Frankreich wird eine Untersuchung des Wuppertal Instituts für Klima, Umwelt, Energie verwendet.

### **7. Management der Erlöse (Management of Proceeds)**

Die Hypotheken der Grünen Darlehen aus der privaten Immobilienfinanzierung und der zertifizierten Darlehen aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung dürfen nur bis zur Höhe der ersten 60 Prozent des Beleihungswertes zur Deckung gemäß PfandBG benutzt werden. Sowohl der deckungsfähige als auch der nichtdeckungsfähige Anteil, der über der Beleihungsgrenze von 60% des Beleihungswertes liegt, werden im grünen Portfolio berücksichtigt. Beide Anteile sind in der Bilanz der Bank erfasst und werden im Allocation Reporting separat ausgewiesen.

---

<sup>15</sup> [top15 2025 Studie Zusammenfassung oeffentlich DreesSommer](#)

<sup>16</sup> [GruenesDarlehen Certificate ISS-ESG](#)



## MünchenerHyp

Ein kontinuierliches Monitoring der geeigneten grünen Vermögenswerte innerhalb der Deckungsmasse gewährleistet, dass jederzeit eine ausreichende Menge zur Deckung der ausstehenden Grünen Pfandbriefe zur Verfügung steht. Alle grünen Vermögenswerte sind Teil eines dynamischen Kreditpools. Da kontinuierlich neue nachhaltige Darlehen vergeben werden, weist das Gesamtportfolio regelmäßig einen Puffer an grünen Vermögenswerten im Verhältnis zu den umlaufenden grünen Refinanzierungsprodukten auf. Sollte das Volumen der Darlehen im grünen Portfolio unter das erforderliche Niveau sinken, werden bestehende grüne Vermögenswerte durch neue aufgefüllt. Bis ein ausreichender Bestand wiederhergestellt ist, werden nicht allokierte Erlöse in grüne Geldmarktinstrumente oder geeignete nachhaltige Anleihen investiert. Die Anforderungen an Banken und Emittenten umfassen ein Nachhaltigkeitsrating von „Prime“ bei ISS ESG, „niedriges Risiko“ bei Morningstar Sustainalytics, „gut“ oder besser bei Sustainable Fitch und „AA“ oder besser bei MSCI ESG.

Die MHB verwaltet die Erlöse aus grünen Refinanzierungsprodukten auf Portfoliobasis. Eine Emission Grüner Pfandbriefe erfolgt ausschließlich bei ausreichender Verfügbarkeit grüner Vermögenswerte in der Hypothekendeckungsmasse. Die Verwaltung der Erlöse obliegt dem Bereich Treasury der MHB, der zugleich für die Einhaltung aller relevanten Liquiditätskennziffern sowie gesetzlicher Anforderungen verantwortlich ist. Entsprechend unterliegen auch die Erlöse aus grünen Refinanzierungsprodukten den internen Liquiditätsrichtlinien der MHB.

Da die MHB grundsätzlich zunächst grüne Darlehen originär vergibt, erfolgt die Zwischenfinanzierung durch konventionelle (nicht-grüne) Refinanzierungsmittel. Mit Bereitstellung und Valutierung der grünen Refinanzierungsprodukte erfolgt automatisch die vollständige Zuordnung der entsprechenden „Use of Proceeds“ zum grünen Portfolio. Die Mittelverwendung der Emissionserlöse findet somit unmittelbar und zu 100% am Valutatag statt. Infolge dieser Vorgehensweise werden sämtliche Emissionserlöse aus grünen Refinanzierungsprodukten unmittelbar und vollständig zugewiesen, sodass eine Verwahrung dieser auf separaten Sonderkonten nicht erforderlich ist.

### **8. Berichterstattung (Reporting)**

Die MHB berichtet transparent über ihre Aktivitäten, Verantwortlichkeiten, Kontrollmechanismen und Prozesse. Umfangreiche Informationen hierzu werden im Geschäftsbericht bereitgestellt. Darin finden sich nachhaltigkeitsbezogene Informationen in der „Nichtfinanziellen Erklärung“, als Teil des Lageberichts, sowie auf der Homepage der MHB. Diese für das Berichtsjahr 2024 geltende Erklärung wurde gemäß § 340a Abs. 1a HGB und § 289b Abs. 1 HGB und Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (EU-Taxonomie) erstellt. Ebenfalls wurden Bestandteile des Rahmenwerks „European Sustainability Reporting Standards“ (ESRS) zur Erstellung verwendet, u.a. mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Informationen.



## MünchenerHyp

Die Bank berichtet über die Übereinstimmung des Portfolios geeigneter grüner Vermögenswerte mit der EU-Taxonomie. Ebenfalls überlegt die MHB Offenlegungen vor und/oder nach der Emission gemäß den (freiwilligen) gemeinsamen Vorlagen der EU-Verordnung über Green Bond Standards bereitzustellen.

Die MHB stellt umfassende Informationen zum grünen Portfolio und zu grünen Refinanzierungsprodukten bereit. Diese beinhalten sowohl ein Allocation Reporting, auch Allokationsreporting genannt, als auch ein detailliertes Impact Reporting. Beide Berichte werden jährlich aktualisiert und eigenständig veröffentlicht, jeweils im Nachgang an die jährliche Vertreterversammlung. Das Allokationsreporting wird zudem im Rahmen des Geschäftsberichts publiziert. Die im Lagebericht enthaltene nichtfinanzielle Erklärung wird dem Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Über den gesamten Lebenszyklus der emittierten grünen Refinanzierungsprodukte hinweg erfolgt eine kontinuierliche Erstellung und Veröffentlichung des Allocation Reportings sowie des Impact Reportings.

### 8.1 Allocation Reporting

Einmal jährlich wird das Allocation Reporting zur Mittelverwendung der Emissionserlöse aus grünen Refinanzierungsprodukten erstellt. Mitunter werden folgende Angaben veröffentlicht:

- Details (z.B. Volumen, Objektart, Fälligkeitenprofil) der Darlehen im grünen Portfolio innerhalb und außerhalb der Deckungsmasse, die durch grüne Refinanzierungsprodukte refinanziert wurden.
- Volumina des grünen Portfolios getrennt nach privater und gewerblicher Immobilienfinanzierung innerhalb und außerhalb der Deckungsmasse gegenüber dem Volumen grüner Refinanzierungsprodukte.
- Verbleibendes Volumen nicht allozierter Emissionserlöse: Aufgrund des Portfolio-Ansatzes der MHB ist ein Saldo von nicht zugewiesenen Erlösen höchst unwahrscheinlich. Eine Überprüfung des grünen Portfolios vor und nach der Emission von grünen Refinanzierungsprodukten würde nur den Betrag der ausgegebenen grünen Refinanzierungsprodukten widerspiegeln, da die nachhaltigen Darlehen aufgrund des Geschäftsmodells und der Strategie im Voraus gewährt werden.

Im Rahmen des Geschäftsberichts 2024<sup>17</sup> wurde das Allokationsreporting per 31.12.2024 veröffentlicht:

---

<sup>17</sup> [Geschäftsbericht 2024 der MHB](#)



# MünchenerHyp

## ALLOKATIONSREPORTING <sup>1</sup>

IN MIO. €

Aktiv	Nominalwert 31.12.2024		Passiv
Deckungsmasse Wohnimmobilien	6.378,0	3.835,0	grüne Pfandbriefe
Deckungsmasse Gewerbe	3.271,2	123,1	grüne Tier 2
außer Deckung Wohnimmobilien	1.175,9	2.295,0	grüne Senior Bonds
außer Deckung Gewerbe	1.815,5	23,0	grüne CP & grüne Termingelder
<b>Saldo grünes Portfolio</b>	<b>6.364,5</b>		

Umrechnung in Euro erfolgt mit EZB-Euro-Fremdwährungsreferenzkursen.

<sup>1</sup> Bei der Berechnung wurden die vdp-Mindeststandards „Grüner Pfandbrief“ 2025 berücksichtigt.

## 8.2 Impact Reporting

Das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie erstellt für die MHB ein jährliches Impact Reporting zur Mittelauswirkung. Dabei werden sowohl zertifizierte als auch gem. dem zum Stichtag 30.06. gültigen Framework als grün eingestufte Wohnimmobilien und gewerblich genutzte Gebäude analysiert. Erfasst und berechnet werden die eingesparten Treibhausgasemissionen dieses Portfolios sowie deren durchschnittlicher Energiebedarf. Diese umfassende, wissenschaftliche Analyse für die Wirkungsberichterstattung wurde erstmals 2019 durchgeführt. Das Impact Reporting ist auf der Website der MHB verfügbar und wurde gemäß den Anforderungen des aktuellen ICMA-Handbuchs <sup>18</sup> „Harmonised Framework for Impact Reporting“ erstellt. Ein separates Methodenpapier erläutert das Vorgehen, die zugrundeliegenden Daten und die getroffenen Annahmen. Unter anderem werden folgende Informationen bereitgestellt:

- Verifizierung der Übereinstimmung der zugelieferten Darlehen mit den Auswahlkriterien aus dem aktuell gültigen Framework
- Methodik zur Berechnung von CO<sub>2</sub>-Einsparungen
- Informationen zur Beurteilung der Energieeffizienz von grünen Immobilien
- Einsparungen von Treibhausgasemissionen

Die positiven Auswirkungen der im Rahmen des grünen Portfolios refinanzierten, energieeffizienten Gebäude lassen sich anhand der folgenden Kennzahlen darstellen. Gemäß Impact Reporting 2024<sup>19</sup> wurden 778.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart, beziehungsweise pro verliehener Million Euro in etwa 3,8 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden.

## 9. Externe Überprüfung (External Review)

Um den hohen Ansprüchen an Transparenz und Glaubwürdigkeit zu genügen, wird das Green

<sup>18</sup> [Impact and other Reporting » ICMA](#)

<sup>19</sup> [Impact Reporting 2024 der MHB](#)



## MünchenerHyp

Funding Framework von unabhängigen Dritten geprüft. Eine Second Party Opinion (SPO) wird eingeholt, um die Einhaltung der internationalen Standards zu bestätigen.

### 9.1 Second Party Opinion (SPO)

Die MHB hat für das Green Funding Framework eine Second Party Opinion (SPO) von EthiFinance<sup>20</sup> erhalten. Die SPO umfasst folgende drei Bewertungsbereiche:

1. ESG-Bewertung des Emittenten:
  - a. Kohärenz zwischen dem Framework, insbesondere des darin niedergelegten Nachhaltigkeitsmanagements des Emittenten, mit den Zielen des zukünftigen grünen Portfolios
  - b. ESG-Risikomanagement des Emittenten
2. Übereinstimmung des Frameworks mit den folgenden Standards:
  - a. International Capital Market Association's (ICMA) Green Bond Principles (GBP) (Stand Juni 2025): Verwendung der Emissionserlöse, Prozess der Projektbewertung und -auswahl, Management der Erlöse, Berichterstattung
  - b. vdp-Mindeststandards für die Nutzung der Wortmarken „Grüner Pfandbrief“/„Green Pfandbrief“ (für Hypothekenpfandbriefe), gültig ab dem 01.01.2025
  - c. Kurzanalyse der Übereinstimmung der im Framework beschriebenen Projektkategorien mit den Substantial Contribution Criteria der einschlägigen delegierten Verordnungen zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 Taxonomie-Verordnung im „Impact Assessment“
3. Nachhaltige Wirkung der finanzierten Projekte:
  - a. Relevanz
  - b. Ambitionsniveau

EthiFinance bewertet den Beitrag des aktuellen Produkt- und Dienstleistungsportfolios der MHB zu den von den Vereinten Nationen definierten Zielen für nachhaltige Entwicklung (UN SDGs, „Sustainable Development Goals“). So tragen die Gebäude, die den Anforderungen des Frameworks genügen, zu den SDGs 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz) bei.



---

<sup>20</sup> [SPO der EthiFinance](#)



## MünchenerHyp

### 9.2 Überprüfung und Aktualisierung

Die Grünen Darlehen<sup>21</sup> der MHB wurden von der Ratingagentur ISS ESG überprüft und positiv bewertet. Die Nachhaltigkeitsperformance der MHB wird mittels ausgewählter ESG-Ratings<sup>22</sup> von Ratingagenturen gemessen:

- ISS ESG: C+ (Prime-Status)
- Morningstar Sustainalytics: Risk Score niedriges Risiko
- MSCI ESG: AA (auf einer Skala von AAA bis CCC)

Die MHB wird das Framework regelmäßig überprüfen und aktualisieren, um es an bewährte Praktiken der Finanzbranche, künftige Marktentwicklungen, regulatorische Vorgaben und Erwartungen anzupassen – mit dem Ziel, das derzeitige Transparenzniveau weiter zu verbessern. Jede wesentliche Überarbeitung des Frameworks wird durch eine neue Second Party Opinion begleitet. Außerdem betrachtet die MHB ihre grünen Anleihen als konform mit den Ausschlusskriterien der Paris-Aligned Benchmark (PAB)<sup>23</sup>.

## 10. Anwendung EU-Taxonomie

Die Verordnung (EU) 2020/852 Taxonomie-Verordnung, kurz EU-Taxonomie, definiert Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten in Bezug auf die folgenden Umweltziele:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

---

<sup>21</sup> [GruenesDarlehen Certificate ISS-ESG](#)

<sup>22</sup> [Rating | MHB](#)

<sup>23</sup> Die MHB nimmt die jüngste Mitteilung der ESMA vom Dezember 2024 zur Kenntnis, die sich auf die Bewertung der Einhaltung der PAB-Ausschlusskriterien bei grünen Anleihen bezieht, die nicht unter dem EU-Standard für grüne Anleihen vermarktet werden. Diese Leitlinien weisen darauf hin, dass ein sogenannter „Look-Through“-Ansatz zur Anwendung kommen kann, um die Einhaltung aller PAB-Ausschlusskriterien – mit Ausnahme von Teil (c) – zu bewerten. Dies wird dahingehend interpretiert, dass das Ausschluss-Screening auf Ebene der grünen Vermögenswerte bzw. Projekte erfolgen kann. Angesichts des positiven Auswahlverfahrens im Framework hinsichtlich förderfähiger grüner Mittel bedeutet dies, dass ein negatives Screening gemäß den PAB-Ausschlüssen nicht erforderlich ist, da die Kriterien des Frameworks grundsätzlich mit den PAB-Ausschlusskriterien übereinstimmen. Die ESMA weist jedoch darauf hin, dass Teil (c) der PAB-Ausschlusskriterien nicht unter diesen „Look-Through“-Ansatz fällt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sind der MHB keine Verstöße gegen den UN Global Compact oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen bekannt. Ebenso ist der MHB nicht bekannt, dass Benchmark-Administratoren der MHB ein Verstoß gegen den UN Global Compact oder die OECD-Leitsätze vorgeworfen wird.



## MünchenerHyp

Für das Berichtsjahr 2023 waren erstmals Angaben zur Taxonomiekonformität gefordert. Die taxonomiekonformen Geschäfte gelten als nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie. Die Prüfung einer Wirtschaftsaktivität auf Taxonomiekonformität umfasst drei Prüfschritte auf nachfolgende Kriterien:

- i. Substantial Contribution (SC): Die finanzierte Wirtschaftstätigkeit muss einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele leisten.
- ii. Do No Significant Harm (DNSH): Die erhebliche Beeinträchtigung eines anderen Umweltziels muss ausgeschlossen werden.
- iii. Minimum Safeguards (MS): Die finanzierte Wirtschaftstätigkeit muss Mindeststandards erfüllen. Dazu gehört beispielsweise die Achtung von Menschenrechten, faire Besteuerung und Vermeidung von Korruption und Bestechung.

Der wesentliche Beitrag der Immobilienkredite zum ersten Umweltziel (Klimaschutz) wird anhand der Kriterien des „Climate Delegated Act“ untersucht. Die Geschäfte werden überwiegend anhand der Substantial Contribution der Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ geprüft. Wenn eine Immobilie finanziert wird, die vor dem 31.12.2020 fertiggestellt wurde und liegt ein Energieeffizienzausweis mit einer Energieeffizienzklasse von mindestens A vor, so erfüllt das Geschäft das Taxonomiekriterium im Sinne der SC-Anforderungen. Liegt kein Energieausweis vor oder wird die Energieeffizienzklasse von mindestens A nicht erreicht, kann ein Geschäft dennoch taxonomiekonform sein, wenn es zu den oberen 15 Prozent des vor dem 31.12.2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehört. Dies wird über Schwellenwerte geprüft, die für Objekte in Deutschland auf der aktuellen Studie von Drees & Sommer<sup>24</sup> und für Objekte in der Schweiz auf einer Studie des Gutachters IAZI basieren. Geschäfte, die eine Immobilie mit Baujahr ab 2021 finanzieren, werden laut „Climate Delegated Act“ anhand der Substantial Contribution der Wirtschaftsaktivität 7.1 „Neubau“ geprüft. Der Primärenergiebedarf dieser Immobilien muss mindestens 10 Prozent unter den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude (NZEB) liegen. Dabei wird für Gebäude in Deutschland der aktuelle NZEB-Standard nach Gebäudeenergiegesetz berücksichtigt. Der Nachweis darüber erfolgt über den Energieausweis. Im zweiten Schritt der Taxonomiekonformitätsprüfung sind gemäß dem „Climate Delegated Act“ für Wirtschaftsaktivitäten, die zum Umweltziel Klimaschutz beitragen, die DNSH-Kriterien zu erfüllen. Zur Prüfung der DNSH-Kriterien ist grundsätzlich eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung durchzuführen. Diese erfolgt für die MHB mithilfe eines Bewertungstools (K.A.R.L.) durch einen externen Anbieter. Der dritte Schritt der Taxonomiekonformitätsprüfung zur Einhaltung der Mindeststandards<sup>25</sup> entfällt für private Haushalte. Im Gewerbebetrieb kommen für die Prüfung bewährte Instrumente wie der „Know Your Customer“-Prozess, „Negative News Screening“ und ESG-Scores zum Einsatz. Zudem wird

<sup>24</sup> [top15\\_2025\\_Studie\\_Zusammenfassung\\_oeffentlich\\_DreesSommer](#)

<sup>25</sup> [Final Report on Minimum Safeguards](#)



## MünchenerHyp

überprüft, ob die Geschäftspartner durch ihr Sitzland bereits rechtlichen Zwängen unterliegen, den Mindeststandards nachzukommen.

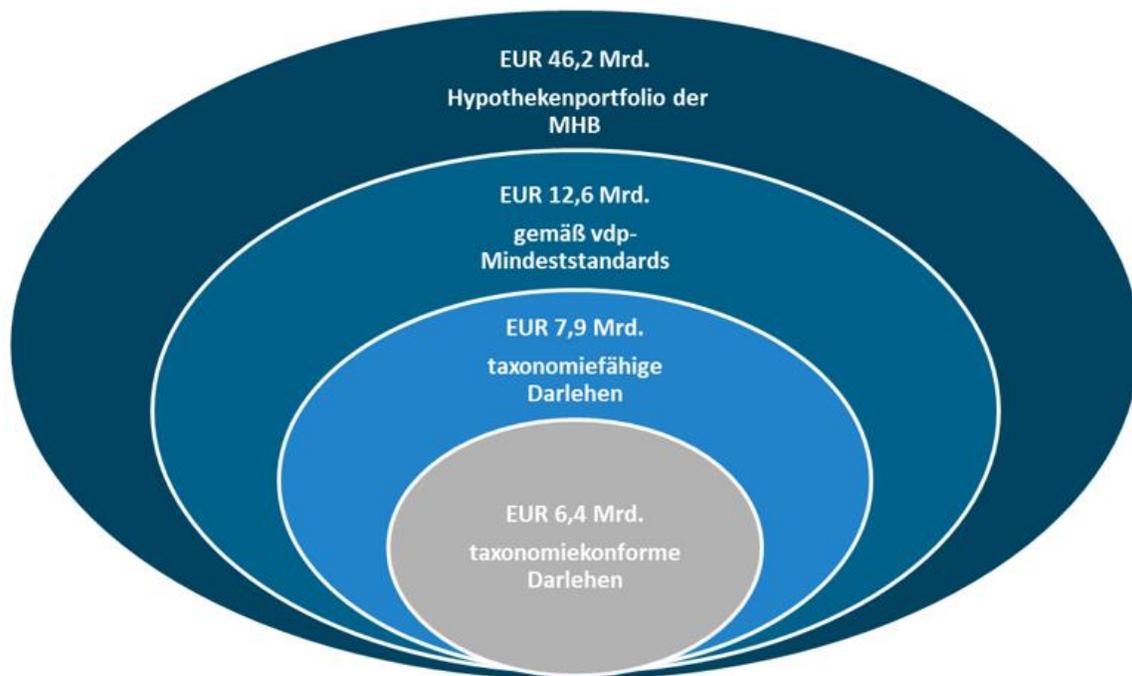
Die ermittelten taxonomiekonformen Kredite fließen in die Berechnung der Green Asset Ratio (GAR) ein, die für das Jahr 2024 14,31 Prozent (Umsatz sowie CapEx) beträgt.

Für das grüne Portfolio der MHB ergeben sich hinsichtlich Taxonomie und Marktstandards folgende Zuordnungen per Stand 31.12.2024:

- EUR 46,2 Mrd. Hypothekenportfolio der MHB
- EUR 12,6 Mrd. grünes Portfolio (27% Anteil grünes Portfolio vom Hypothekenportfolio)

Die Eigenschaften des grünen Portfolios sind:

- 100% gemäß vdp-Mindeststandards
- 63% erfüllen Taxonomiefähigkeit
- 51% erfüllen Taxonomiekonformität



## 11. Investorenkommunikation

Die MHB legt großen Wert auf eine umfassende und transparente Kommunikation mit ihren Stakeholdern. Sie nutzt verschiedene Kanäle und aktualisiert die relevanten Informationen regelmäßig. In der mehrmals jährlich veröffentlichten Investorenpräsentation, die sich an



## MünchenerHyp

(potenzielle) institutionelle Investoren richtet, sind Informationen zur strategischen Verankerung des Themas Nachhaltigkeit sowie dem grünen Portfolio zu finden. Diese Präsentation ist Grundlage kontinuierlicher Dialoge und Veranstaltungen, um die Bank und ihre Dienstleistungen zu bewerben.

Auf unterschiedlichen (Kapitalmarkt-)Konferenzen treten Mitarbeitende der Bank im Rahmen von Podiumsdiskussionen in den direkten Dialog und diskutieren zu aktuellen ESG-Themen. Regelmäßige Artikel in Fachzeitschriften und anderen Publikationen belegen das Engagement zu nachhaltigen Themen. Im Frühsommer 2025 hat die Bank erstmalig ein Nachhaltigkeitsmagazin<sup>26</sup> veröffentlicht.

Um alle aktuellen Entwicklungen zu Nachhaltigkeitsthemen zu erfassen, pflegt die Bank einen intensiven Austausch mit anderen Kreditinstituten und Vermittlern direkt sowie über diverse Arbeitsgruppen. Die MHB engagiert sich in Verbänden wie dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR), dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), dem European Covered Bond Council (ECBC) sowie dem Verein für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit (VfU).

Eine Übersicht sämtlicher Berichte und Präsentationen ist auf der Homepage der MHB, insbesondere in der Rubrik „Investoren“, zu finden. Auf der Homepage unter der Rubrik „Unternehmen“ veröffentlicht die MHB regelmäßig aktuelle Informationen zur Nachhaltigkeit sowie Inhalte zu ihrem ganzheitlichen Verständnis nachhaltiger Unternehmensführung.

## 12. Schlussbemerkung und Ausblick

Nachhaltigkeit ist seit Jahren fest im Kerngeschäft verankert. Durch die konsequente Ausrichtung an internationalen Standards und die Einbindung innovativer Finanzierungsinstrumente wird eine zukunftsorientierte, grüne Transformation des Immobiliensektors ermöglicht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Transparenz und klare Zielsetzungen sind elementar in der Mittelverwendung förderfähiger Projekte.
- Die Bewertungs- und Auswahlprozesse gewährleisten, dass ausschließlich Projekte mit nachweisbaren positiven Umweltauswirkungen finanziert werden.
- Das Framework schafft Vertrauen bei Investoren für grüne Refinanzierungsprodukte.

Der Klimawandel ist eine der gegenwärtig wichtigsten Herausforderungen. Beim Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft spielt die Finanzindustrie eine wichtige Rolle. Die MHB verfolgt ihre

---

<sup>26</sup> [Nachhaltigkeitsmagazin der MHB](#)



## MünchenerHyp

ökonomischen Ziele unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte sowie guter Unternehmensführung als Basis weiter. Das Geschäftsmodell (die private und gewerbliche Finanzierung von Immobilien) ist auf einen aktiven Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Schaffung zukunftsfähiger Wohn- und Arbeitsflächen ausgerichtet. Im Eigenbetrieb stehen u.a. die Einsparung von Ressourcen und Schaffung attraktiver Arbeitsplätze im Fokus. In den letzten Jahren hat die Bank das Produktportfolio auf der Aktiv- und Passivseite konsequent ausgebaut. Der Schwerpunkt der Refinanzierung liegt auf Hypothekendarlehen, als deren Emittentin hat die Bank einen ausgezeichneten Ruf an den Kapitalmärkten. Die MHB ist eine der führenden Emittenten von Darlehen. Diesen Anspruch hat die Bank auch im Hinblick auf Grüne Darlehen. Vertreter der Bank arbeiten in Gremien des vdp aktiv mit und entwickeln u.a. die Mindeststandards für Grüne Darlehen kontinuierlich weiter. Eine erste Überarbeitung ist zum 01.01.2025 in Kraft getreten.

In diesem Zusammenhang hat die MHB aufmerksam die Einführung des EU-Standards für europäische grüne Anleihen zur Kenntnis genommen und intern bewertet. Die Bank kann in Erwägung ziehen, in Zukunft die Bezeichnung „European Green Bond“ oder „EuGB“, wie in der EU-Verordnung für europäische grüne Anleihen beschrieben, anzustreben. Sollte die Bank beschließen, derartige Refinanzierungsprodukte zu begeben, sind die Auswahlkriterien und Berichterstattungspflichten gem. dem European Green Bond Standard und der EU-Taxonomie zu erfüllen.

### 13. Quellenverzeichnis und Dokumentation

- **Nachhaltigkeit in der MHB**

<https://www.mhb.de/de/unternehmen/nachhaltigkeit>

- **Nachhaltigkeitsmagazin**

[https://www.mhb.de/sites/default/files/downloads/2025-06/20250603\\_MHYP\\_NB-2024.pdf](https://www.mhb.de/sites/default/files/downloads/2025-06/20250603_MHYP_NB-2024.pdf)

- **Investorenpräsentation sowie weitere Präsentationen und Berichte**

<https://www.mhb.de/de/investoren/berichte-und-praesentationen>

- **Geschäftsbericht 2024 inkl. Nichtfinanzielle Erklärung und Allokationsreporting**

<https://www.mhb.de/sites/default/files/Muenchener%20Hypothekenbank%20Geschaeftsbericht%202024.pdf>



## MünchenerHyp

- **Impact Reporting 2024**

[https://www.mhb.de/sites/default/files/2025-05/20250519\\_Mhyp\\_ImpactReporting\\_DE\\_Neu.pdf](https://www.mhb.de/sites/default/files/2025-05/20250519_Mhyp_ImpactReporting_DE_Neu.pdf)

- **Green Bond Framework 2021**

[https://www.mhb.de/sites/default/files/downloads/2022-03/mhyp\\_Green\\_Bond\\_Framework\\_2021\\_de\\_04\\_links\\_final.pdf](https://www.mhb.de/sites/default/files/downloads/2022-03/mhyp_Green_Bond_Framework_2021_de_04_links_final.pdf)

- **EthiFinance SPO**

[https://www.mhb.de/sites/default/files/downloads/2022-03/mhyp\\_Green\\_Bond\\_Framework\\_2021\\_de\\_04\\_links\\_final.pdf](https://www.mhb.de/sites/default/files/downloads/2022-03/mhyp_Green_Bond_Framework_2021_de_04_links_final.pdf)



MünchenerHyp

## 14. Haftungsausschluss

Dieses Green Funding Framework (GFF) wurde von der Münchener Hypothekenbank eG (MHB) erstellt und dient der nicht abschließenden, allgemeinen Information. Die hierin enthaltenen Informationen richten sich weder an Privatpersonen noch an Personen, die den U.S. Securities Laws (U.S.-Wertpapiergesetzen) unterliegen und sollten weder in den U.S.A. noch an Personen und/oder in Rechtsordnungen, in denen eine Verteilung untersagt ist, verteilt werden. Dieses GFF stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Es kann eine eigenverantwortliche Prüfung der Chancen und Risiken der dargestellten Produkte unter Berücksichtigung der jeweiligen Investitionsziele nicht ersetzen. Eine eventuelle Investitionsentscheidung bezüglich jedweder Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf keinen Fall auf der Grundlage dieses Dokuments erfolgen. Die MHB ist insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Dieses Dokument ist keine Finanzanalyse. Die in diesem Dokument verwendeten Daten, Fakten und Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Angemessenheit, sondern sind nach bestem Wissen vom Verfasser aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Die Informationen und Aussagen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können sich jederzeit ändern oder aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass die MHB verpflichtet ist, die hierin enthaltenen Informationen zu berichtigen, zu aktualisieren bzw. auf dem neuesten Stand zu halten oder Sie hierüber zu informieren. Dementsprechend gibt die MHB keine Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Dies gilt ebenso für alle Websites, auf die mittels eines Verweises oder Hyperlinks verwiesen wird. Die MHB übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und oder Verwendung dieses GFF verursacht werden und/oder mit der Verteilung und/oder Verwendung dieses GFF im Zusammenhang stehen. Dieses GFF enthält die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen insbesondere zum Nachhaltigkeitsmanagement der MHB beruhen auf Planannahmen und Schätzungen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten, die auch einhergehen mit den bekannten und unbekanntem Risiken des sich weiter entwickelnden ESG-Marktes. Deshalb können die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den zurzeit prognostizierten abweichen. Die in diesem GFF enthaltenen Informationen stehen im Eigentum der MHB und dürfen nicht ohne vorherige Zustimmung der MHB gegenüber Dritten offenbart oder für sonstige Zwecke genutzt werden.

# Impressum

## HERAUSGEBER

Münchener Hypothekenbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10  
80539 München  
Registergericht Gen.-Reg. 396

## KOORDINATION

Treasury  
Münchener Hypothekenbank eG