

Sustainable Finance Framework

Die Europäische Union (EU) hat sich das Ziel gesetzt bis 2050 klimaneutral zu werden. Dafür hat sie mit dem European Green Deal eine umfassende, sektorübergreifende Strategie aufgesetzt. Der Finanzsektor spielt für die Transformation zu einer klimaneutralen Wirtschaft und damit der Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens eine entscheidende Rolle, da dazu umfangreiche Investitionen benötigt werden. Privates Kapital muss für eine CO₂-arme und ressourceneffiziente Wirtschaft mobilisiert und damit langfristige Investitionen in nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten und Projekte gefördert werden. Gleichzeitig soll das Finanzsystem resilient gegenüber Nachhaltigkeitsrisiken werden. Vor diesem Hintergrund hat die EU ein Regelwerk für Sustainable Finance entworfen. Dieses legt auch in der Immobilienbranche zahlreiche Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen fest. Sustainable Finance bedeutet, ESG-Aspekte, also Umwelt (Environment), Soziales (Social) und gute Unternehmensführung (Governance), bei finanziellen Entscheidungen zu berücksichtigen. Die Münchener Hypothekenbank eG (kurz „MHB“) bekennt sich zum Pariser Klimaabkommen und hat Nachhaltigkeit in ihre Geschäftsstrategie, ihre Produktpalette sowie in Leitlinien, Richtlinien und Arbeitsanweisungen integriert. Dieses Dokument (Sustainable Finance Framework) gibt einen Überblick über die Umsetzung von Sustainable Finance bei der MHB.

Nachhaltigkeit in der Geschäftsstrategie

Mit ihrem Geschäftsmodell möchte die Bank einen aktiven Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Schaffung zukunftsfähiger Wohn- und Arbeitsflächen leisten. Abgeleitet aus den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse hat die Bank konkrete Handlungsfelder für ihre strategische Ausrichtung definiert:

- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- Eigene Mitarbeitende
- Externe Stakeholder
- Unternehmenskultur

Daraus wurde ein Leitbild entwickelt, das in die Geschäftsstrategie integriert und mit entsprechenden Zielen verknüpft wurde.

Darüber hinaus ist Nachhaltigkeit für die Zukunftsfähigkeit der Bank von großer Bedeutung. Daher hat die MHB das Thema in ihre strategische Ausrichtung integriert.

Verhaltenskodex

Der Verhaltenskodex legt als gemeinsame Leitlinie verbindliche Standards für ein gesetzeskonformes, verantwortungsvolles und ethisch orientiertes, nachhaltiges Verhalten fest. Er gilt für die Mitarbeitenden der MHB und ihrer Tochtergesellschaften, die Mitglieder des Vorstands und für die externen Geschäftspartner. Zusätzlich zum Verhaltenskodex legen spezifische Richtlinien den Handlungsrahmen für Mitarbeitende sowie für Organmitglieder weiter fest.

[Link zum Verhaltenskodex](#)

Achtung der Menschenrechte

Die MHB bekennt sich zu der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Ethisch und sozialverantwortlich zu handeln, hat einen hohen Stellenwert in der Unternehmensführung der Bank. Außerdem legt sie Wert darauf, international anerkannte Normen zu Menschenrechten, zum Umweltschutz, zu angemessenen Arbeitsbedingungen sowie zum Verbot von Kinderarbeit zu erfüllen. Unser Verhaltenskodex und unsere Richtlinie „Menschenrechte und Diversität der MHB“ reflektieren diese Haltung und definieren die Erwartungen gegenüber den Mitarbeitenden sowie Geschäftspartnern und Dienstleistern. In unserem täglichen Geschäft achten wir auf die Einhaltung der Menschenrechte. Bei Verdacht auf Missachtung leiten wir entsprechende Maßnahmen ein.

[Link zu Richtlinie Menschenrechte und Diversität der MHB](#)

Gewerbliches Geschäft

Die MHB finanziert gewerbliche Immobilien in Deutschland, weiteren Staaten Westeuropas und den USA. Der Bestand wird anhand von diversen Kriterien geprüft, die erfüllt sein müssen, damit Darlehen als nachhaltig eingestuft werden können, wie z.B. Anforderungen an die Ausprägung von Gebäudezertifikaten oder an die Energieeffizienz (siehe Green Funding Framework der MHB). Dabei ist die Vergabe von Darlehen an natürliche oder juristische Personen ausgeschlossen, die einen relevanten Anteil ihrer Umsätze in folgenden kontroversen Branchen erzielen oder in Zusammenhang mit Verstößen bezüglich Umwelt oder Menschenrechten stehen:

- **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)
- **Tabak** (= 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 Glücksspielautomaten; staatliche Casinos sind erlaubt)
- **Rotlicht** (= Unternehmen mit Umsätzen aus Pornographie oder Prostitution)

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

MHB Green Loan Gewerbe

Dieses Produkt wurde im Jahr 2024 neu entwickelt und stellt ein gewerbliches Darlehen für den Erwerb oder die Anschlussfinanzierung energetisch hocheffizienter Gebäude dar, die fest definierte Kriterien erfüllt:

- Die Immobilie zählt zu den Top 15% des nationalen Gebäudebestands bzgl. Energieeffizienz, oder
- sie verfügt über einen Energieausweis (EPC) mit der Ausprägung A oder besser, oder
- sie verfügt über ein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat (wie DGNB, BREEAM, LEED oder HQE), welches die Immobilie in eine der Top-Kategorien des Anbieters einordnet.
- Außerdem sind kontroverse Geschäftsfelder ausgeschlossen (s.o.)

[Link zum MHB Green Loan Gewerbe](#)

MHB EnergieEffizienzKredit

Mit dem MHB EnergieEffizienzKredit spricht die MHB gezielt die Förderung der energetischen Sanierung im Gebäudebestand an. Bei einer Verbesserung der Energieeffizienz um mindestens 30% gewährt die Bank einen entsprechenden Konditionsvorteil.

Die folgenden Voraussetzungen müssen für einen MHB EnergieEffizienzKredit erfüllt sein:

- Bestandsimmobilie
- Business-/Sanierungsplan für energetische Maßnahmen liegt vor, wie für: Dämmung, Fensteraustausch, TGA-Erneuerung- und/oder Erweiterung
- Nachweis über die erzielte energetische Verbesserung nach Abschluss der energetischen Sanierungsmaßnahmen mittels Energiebedarfsausweis
- Ab 10 Mio. Euro Neukreditvolumen, wobei der MHB EnergieEffizienzKredit mit allen MHB-Finanzierungsangeboten kombinierbar ist.

[Link zum MHB EnergieEffizienzKredit](#)

Privatkundengeschäft

Die MHB als Immobilienfinanzierer bietet verschiedene nachhaltige Darlehen sowie spezielle KfW-Darlehen an, welche energieeffizientes Bauen über verschiedene KfW-Programme für Renovierung, Umbau oder Neubau fördern. Die Kreditvergabe erfolgt auf verantwortungsvolle Weise und unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten des Kunden.

Grünes Darlehen

Die MHB fördert bereits seit vielen Jahren energieeffizientes Bauen im Privatkundengeschäft mit dem Grünen Darlehen. Es zeichnet sich aus durch:

- Eine zinsgünstigere Finanzierung bei Immobilien mit niedrigem Primärenergiebedarf
- Einen ökologischen Nutzen: Förderung des Klimaschutzes sowie eine effiziente Nutzung von Energie
- Eine externe Überprüfung und positive Bewertung durch die Ratingagentur ISS ESG

[Link zum Grünen Darlehen](#)

Familiendarlehen

Als weiteres nachhaltiges Darlehen mit einem sozialen Fokus bietet die MHB das sogenannte Familiendarlehen an:

- Kreditprogramm, das Kredite mit Vorzugskonditionen an Familien mit mindestens einem Kind und niedrigem bzw. mittlerem Einkommen vergibt
- Eignung sowohl für die Finanzierung von Neubauten als auch Kauf, Modernisierung und Anschlussfinanzierung
- Berücksichtigung potenzieller Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Rückzahlungsschwierigkeiten oder nachteiligen Umwelteffekten, wie unzureichender Energie- und Ressourceneffizienz
- Externe Überprüfung und positive Bewertung durch die Ratingagentur ISS ESG

Das Familiendarlehen kann auch mit dem grünen Darlehen zum Grünen Familiendarlehen kombiniert werden.

[Link zum Familiendarlehen](#)

Refinanzierung

Bereits im September 2014 emittierte die MHB den weltweit ersten ESG Pfandbrief. Sie gilt damit als Vorreiter für die nachhaltige Refinanzierung über Pfandbriefe. Die nachhaltige Produktpalette umfasst inzwischen grüne Pfandbriefe, grüne Senior Preferred Bonds, grüne Senior Non-Preferred Bonds, grüne Tier 2 Bonds sowie grüne Commercial Papers und Termingelder. Die Begabe nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ist im Green Funding Framework geregelt, welches an den aktuellen ICMA Green Bond Principles ausgerichtet ist. Dieses Framework dient als Grundlage für die exakte Spezifizierung der grünen Assets. Die Begabe von Grünen Pfandbriefen erfolgt darüber hinaus gemäß der Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), die sich an der EU-Taxonomie orientieren.

Die Bank achtet grundsätzlich auf eine verantwortungs- und risikobewusste Kreditvergabe sowie eine langfristig ausgerichtete, möglichst fristenkongruente Refinanzierung durch die Emission von Pfandbriefen, die von der Ratingagentur Moody's mit der Bestnote Aaa bewertet werden. Das Geschäftsmodell bzw. Kerngeschäft ist dabei risikoarm und langfristig ausgerichtet.

[Link zu Green Funding Framework](#)

Eigenanlagen (Depot A)

Für die Eigenanlagen der Bank (Depot A) gilt eine Leitlinie, in der Regelungen bezüglich der Liquiditäts-, Deckungsstock- und Sicherheitensteuerung festgehalten sind. Die Eigenanlagen folgen strengen Kriterien, zu denen die Achtung der Menschenrechte, das Vorhandensein demokratischer Strukturen in den entsprechenden Ländern, die politische Teilhabe der Bürger an Entscheidungen, die über die reine Wahlentscheidung hinausgehen, sowie die Wahrung von Bürgerrechten zählen. Zur Bewertung dieser Kriterien werden Kennzahlen wie der Freedom House Index, der die politischen Rechte und bürgerlichen Freiheiten bewertet, sowie der Democracy-Index, der den Demokratiegrad von Ländern misst, herangezogen. Es besteht zudem eine Negativliste, die Länder umfasst, die als Geldwäsche-Hochrisikoland eingestuft sind, gegen die Finanzsanktionen bestehen oder die als undemokratisch gelten. Auch Banken, die ein Mindestrating nicht erfüllen, sind auf dieser Liste vermerkt. Um die Einhaltung dieser Kriterien sicherzustellen, erfolgt eine jährliche Prüfung der eigenen Investments.

[Link zu Allgemeine Grundsätze zu nachhaltigen Investments](#)