Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

GREEN BOND REPORTING 2022

DZ HYP GREEN BOND

DZ HYP

INHALT

1 Grusswort des Vorstands

3 Nachhaltigkeit in der DZ HYP

4 Green Bond Framework

5 Allocation Report

8 Impact Report

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Der Vorstand der DZ HYP
V.l.n.r.: Sabine Barthauer, Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Jörg Hermes

Liebe Leserinnen und Leser,

über 100 Jahre ist es her, dass die DZ HYP ihren Geschäftsbetrieb aufnahm. Seitdem wird unser unternehmerisches Selbstverständnis als Spezialinstitut für Immobilien- und Kommunalfinanzierungen in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe von genossenschaftlichen Werten geprägt.

Aktuell steht unsere Gesellschaft vor erheblichen ökologischen und sozialen Herausforderungen. Die wohl größten sind die globale Erderwärmung und die damit einhergehenden Auswirkungen auf Klima und Natur.

Der Immobiliensektor ist für bis zu 40 Prozent der deutschen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland hat die DZ HYP daher sowohl die Möglichkeit als auch die Verpflichtung, den Wandel zu einer nachhaltigeren Immobilienwirtschaft zu unterstützen.

Aus diesem Grund haben wir die Zeit genutzt, um Nachhaltigkeit noch stärker in unseren Geschäftsalltag zu integrieren. Eine wesentliche Aktivität in diesem Zusammenhang war die Emission unseres ersten Grünen Hypothekenpfandbriefs im Februar 2022, mit dem wir unseren Investoren ermöglichen, gezielt in die nachhaltige Transformation des deutschen Immobiliensektors zu investieren.

Die spürbar große Nachfrage nach unseren Grünen Hypothekenpfandbriefen bestärkt uns, diesen Weg weiter zu verfolgen.

Darüber hinaus haben wir uns der Transparenz verpflichtet. Im Prozess des Kreditneugeschäfts ist beispielsweise die Einreichung von Energieausweisen nunmehr verpflichtend. Im zurückliegenden Jahr konnten wir über 3.000 Energieausweise und Zertifikate von Bestands- und Neukunden in unseren Datenhaushalt aufnehmen und nach der im Green Bond Framework beschriebenen Methodik klassifizieren.

In diesem Berichtsformat wollen wir Sie jährlich über die Entwicklung unserer grünen Geschäftsaktivitäten informieren und eine Einschätzung der Klimawirkung unserer Grünen Pfandbriefe vornehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Georg Reutter
Vorsitzender

Sabine Barthauer

Jörg Hermes

Der Vorstand
Hamburg und Münster, im Februar 2023

NACHHALTIGKEIT IN DER DZ HYP

„Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.“ Dieses Zitat ist wohl das bekannteste des Mitbegründers der genossenschaftlichen Idee, Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Auch nach über 130 Jahren prägt es die Zusammenarbeit in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Wir sind überzeugt, dass die Herausforderungen unserer Zeit nicht im Alleingang, sondern nur gemeinsam gelöst werden können.

Gruppenweite Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045

Aus diesem Grund agieren wir als Mitglied der DZ BANK Gruppe im Schulterschluss mit den anderen Gruppenunternehmen. Beispielsweise verpflichten wir uns im Rahmen einer gemeinsamen Klimastrategie zur Reduzierung unserer Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 Prozent und zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 (Scope 1-3).

Als Unterzeichner des UN Global Compact (UNGC) hat sich die DZ BANK Gruppe darüber hinaus verpflichtet, gemäß der zehn Prinzipien des UNGC zu handeln. Dies beinhaltet unter anderem den Schutz der internationalen Menschenrechte. Jegliche Form der Zwangs- und Kinderarbeit lehnen wir strikt ab. Des Weiteren gestehen wir allen Mitarbeitenden das Recht zu, Gewerkschaften und Arbeitnehmervertretungen auf demokratischer Basis im Rahmen innerstaatlicher Regelungen zu bilden.[1]

Ebenfalls erkennen wir die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, das Pariser Klimaabkommen und den im November 2016 verabschiedeten Klimaschutzplan 2050 an.

Als Kompetenzcenter und ganzheitlich aufgestellter Spezialist für die Immobilien- und Kommunalfinanzierung in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe bieten wir unseren Kunden gemeinsam mit Volksbanken und Raiffeisenbanken attraktive Finanzierungslösungen an.

Portfoliotransparenz im Firmenkundengeschäft bis zum 30.06.2024

Die Klimawirkung unserer gewährten Immobiliendarlehen versuchen wir dabei fortlaufend zu erfassen. Im Firmenkundengeschäft haben wir uns zum Ziel gesetzt, bis zum 30. Juni 2024 Portfoliotransparenz herzustellen. Dabei arbeiten wir unter anderem eng mit der Immobilienbewertungsgesellschaft VR WERT zusammen und haben sowohl Nachhaltigkeitsdaten als auch ESG-Risiken in die Gutachtenerstellung integriert. Im Geschäft mit Privatkunden haben wir parallel dazu ebenfalls mit der Nachhaltigkeitsklassifizierung unserer Geschäftsaktivitäten begonnen. Gemeinsam mit den Volksbanken Raiffeisenbanken sammeln wir seit dem 30. September 2022 verpflichtend Energieausweise im Rahmen unseres Kreditneugeschäfts ein.

Messung von physischen und transitorischen ESG Risiken

Darüber hinaus hat die DZ HYP im Berichtsjahr ESG-Kriterien im Risikomanagement verankert. Dabei wurden eine Berechnungsmethodik zur Quantifizierung von Emissionen im Immobiliengeschäft und ein Bewertungsmodell für relevante Treiber von physischen und transitorischen Risiken im Immobilienportfolio entwickelt. Außerdem haben wir das Thema ESG in den Risikostrategien des Hauses integriert sowie Kennzahlen zur Bestimmung und Steuerung des Risikopotenzials abgeleitet.

Weitere Informationen rund um unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten können dem Nachhaltigkeitsbericht auf unserer Internetseite entnommen werden.[2]

[1] https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Nachhaltigkeit/DZB_Bros_Verhaltenskodex_der_DZ_BANK_Gruppe_dt_Jan_23_2-min-1.pdf
[2] https://dzhyp.de/de/nachhaltigkeit/downloadbereich/

GREEN BOND FRAMEWORK

Gezielt in die nachhaltige Transformation des deutschen Immobiliensektors investieren

Mit dem DZ HYP Green Bond Framework bieten wir Investoren die Möglichkeit, gezielt in die nachhaltige Transformation des deutschen Immobiliensektors zu investieren. Dieses Framework baut auf den ICMA Green Bond Principles (GBP) auf und behandelt die Themenfelder Verwendung der Emissionserlöse, Prozess der Projektbewertung und -auswahl, Management der Erlöse, Berichterstattung sowie Externe Prüfung.

Ziel des Frameworks ist es, die Grundlage für die Emission von Grünen Hypothekenpfandbriefen zu schaffen. Die durch die Emission generierten Erlöse dienen der Finanzierung von energieeffizienten Immobilien. Damit sollen die SDG-Ziele Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11) und Maßnahmen zum Klimaschutz (SDG 13) aktiv unterstützt werden.

Dabei ist zunächst Transparenz wichtig. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Kreditneugeschäfts und der turnusmäßigen Gutachtenaktualisierung Energieausweise und Nachhaltigkeitszertifikate angefordert und digitalisiert. Anschließend erfolgt die Klassifizierung der Immobilien anhand ihrer Energieeffizienz.

Top 15 % des deutschen Gebäudebestands

Primäres Entscheidungskriterium ist dabei der Energieausweis. Aufgrund der Tatsache, dass es gegenwärtig für deutsche Gewerbeimmobilien keine Energieeffizienzklassen gibt, wurden im Framework objektartspezifische Schwellenwerte definiert, welche die Top 15 Prozent der Energieeffizienz des nationalen Gebäudebestands widerspiegeln. Dabei werden folgende maximale Endenergieverbrauchs/- bedarfswerte je Quadratmeter und Jahr angesetzt:

Wohnen	65 kWh/m² Wärme
Büro	90 kWh/m² Wärme und 70 kWh/m² Strom
Handel	60 kWh/m² Wärme und 75 kWh/m² Strom
Hotel	95 kWh/m² Wärme und 60 kWh/m² Strom
Logistik Lager	30 kWh/m² Wärme und 35 kWh/m² Strom
Logistik Produktion	105 kWh/m² Wärme und 65 kWh/m² Strom

Darüber hinaus kann sich eine Immobilie mittels der Zertifizierung durch eine anerkannte Zertifizierungsgesellschaft als geeignetes Asset qualifizieren. Die DZ HYP erkennt folgende Zertifikate an:

DGNB	Gold und Platin
LEED	Gold und Platin
BREEAM	Very Good oder besser

Neben den Nachweisdaten kann eine Immobilie mittels des unterliegenden Energieeffizienzstandards anhand der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) als geeignetes Asset klassifiziert werden. Der angelegte EnEV 2016 Standard entspricht zum Zeitpunkt der Frameworkerstellung den Anforderungen eines Niedrigstenergiegebäudes (NZEB).[3]

Die angesetzten Standards erfüllen den Mindeststandard für Grüne Hypothekenpfandbriefe des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp).

[3] §10 GEG (2020).

ALLOCATION REPORT

Zum 31. Dezember 2022 finanziert die DZ HYP 12.183 als grün klassifizierte Immobilien im Volumen von 8.470 Mio. €. Davon sind 6.079 Mio. € Teil der Hypothekendeckungsmasse und können über Grüne Pfandbriefe refinanziert werden.[4]

12.183 grüne Objekte im Volumen von 8.470 Mio. € finanziert

Einordnung des Green Mortgage Portfolios

Zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2022 stand den geeigneten Assets ein Grüner Hypothekenpfandbrief über 1.000 Mio. € gegenüber. Bis zur Veröffentlichung dieses Berichts wurden darüber hinaus zwei weitere Grüne Hypothekenpfandbriefe in Höhe von jeweils 500 Mio. € am Markt platziert.

Grüne Dual Tranche im Januar 2023 emittiert

Stichtag 31. Dezember 2022	**Volumen** in Mio. €	**Anzahl**
Ausstehende Grüne Pfandbriefe	1.000	1
Grüne Hypothekendeckung (GMP)	6.079	12.183

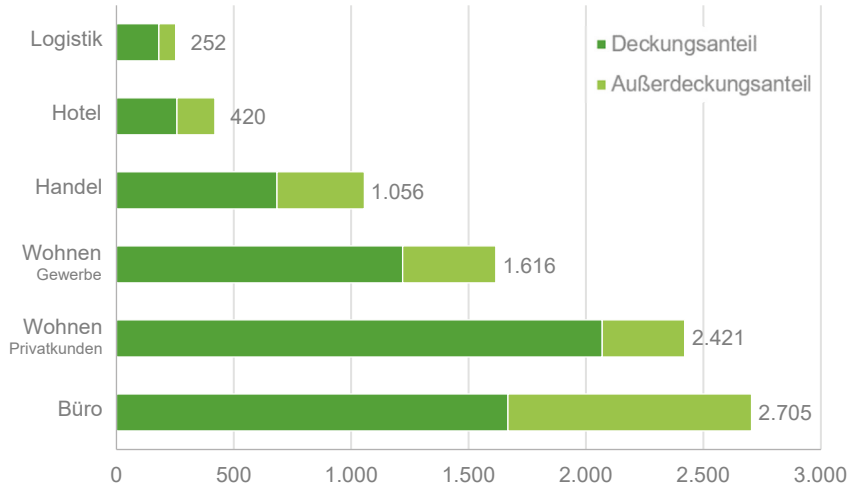
Der ausmachende Betrag an geeigneten Assets in der Hypothekendeckungsmasse überstieg im Berichtszeitraum den ausstehenden Betrag an Grünen Pfandbriefen zu jeder Zeit.

Die Zusammensetzung des grünen Portfolios kann den nachfolgenden Grafiken entnommen werden.

[4]Grüne Immobilien, die nicht Teil der Hypothekendeckungsmasse sind, werden in diesem Green Bond Report nicht berücksichtigt.

Immobiliennutzungsart

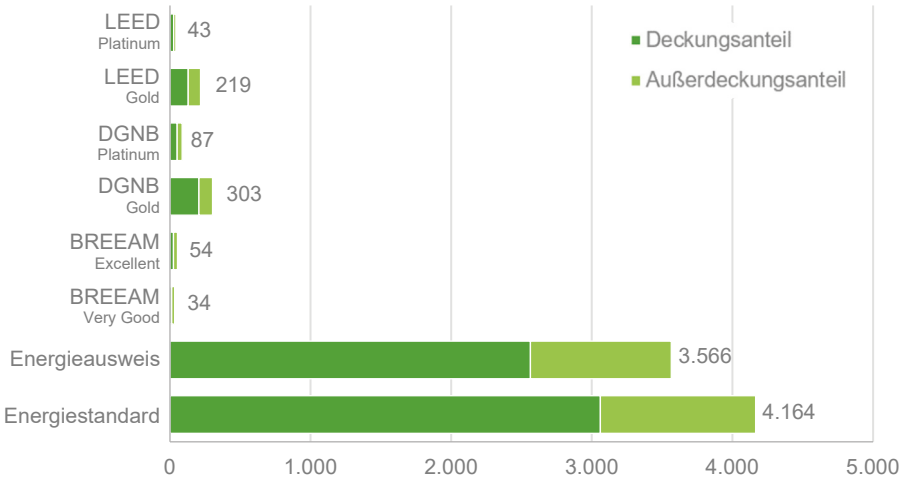
In Mio. €



Immobilienportfolio mit Schwerpunkten Büro und Wohnen

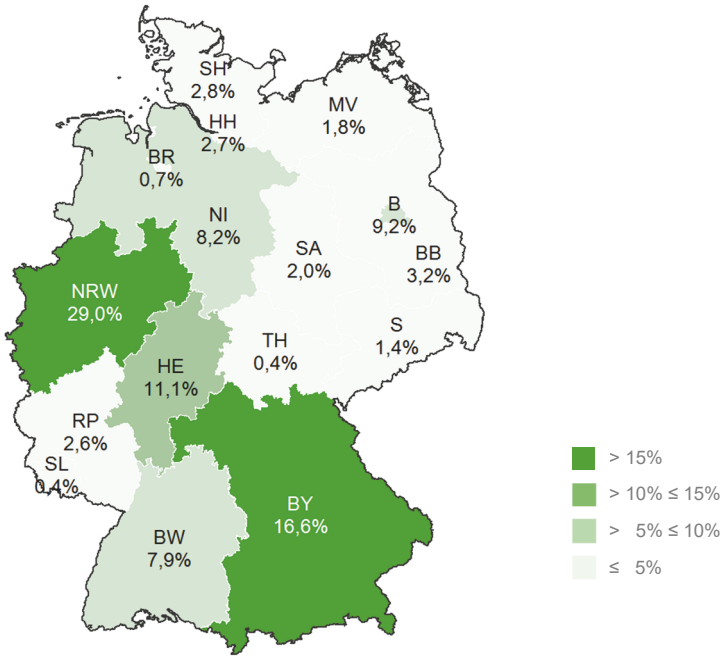
Nachweisart

In Mio. €



Ein Großteil des Portfolios wird anhand des nationalen Energie-standards (EnEV 2016 / GEG 2020) sowie anhand von Energie-ausweisen klassifiziert

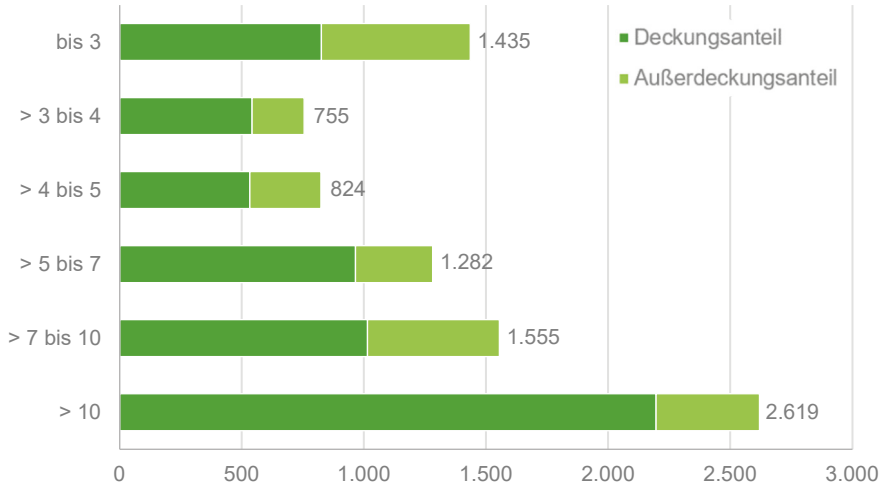
Regionale Verteilung der grünen Deckung



Immobilien in Deutschland mit Schwerpunkten in wirtschaftlich starken Regionen

Zinsbindung

In Jahren und Mio. €



Insbesondere das Wohnimmobilienportfolio sorgt für lange Zinsbindungen

IMPACT REPORT

Ergebnisse

Jährlich erwartete Klimawirkung

234.725 MWh Einsparung DZ HYP-Anteil	**77.609 t** CO_2-Einsparung DZ HYP-Anteil	**9,16 t** CO_2-Einsparung je investierte Mio. € DZ HYP-Anteil

Methodik

In diesem Kapitel wird über die CO_2-Einsparung des grünen Portfolios berichtet. Um sicherzustellen, dass die dabei verwendeten Methoden den höchsten Qualitäts-standards entsprechen, haben wir mit Drees & Sommer ein renommiertes Beratungsunternehmen mit der Berechnung beauftragt.

Grundlage für die Berechnung bildet zunächst die Überprüfung der durch die DZ HYP als grün beurteilten Immobilien anhand der zugrundeliegenden Auswahlkriterien des Green Bond Frameworks durch Drees & Sommer.

Die untersuchten Immobilien halten gemäß Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweisen die im Framework beschriebenen Endenergiegrenzwerte ein, haben ein Green Building Zertifikat oder erfüllen den Energiestandard EnEV 2016/GEG 2020.

Im ersten Schritt wird die Energieeffizienz der grünen Immobilien festgestellt. Für Immobilien mit Energieausweisen werden die jeweiligen Primär- oder Endenergiekennwerte herangezogen. Zur Ermittlung der Energieeffizienz von Immobilien, die nach EnEV 2016/GEG 2020 klassifiziert sind, wird der vorhandene Gebäudebestand mit den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen an die Gebäudeenergie abgeglichen, um baujahrspezifische Referenz-Kennzahlen zu ermitteln. Werden Immobilien anhand von Zertifikaten klassifiziert, wird zur Ermittlung der Energieeffizienz auf die jeweilige Zertifikatsversion abgestellt.

Im zweiten Schritt wird der Energiebedarf/-verbrauch der grünen Immobilien in CO_2-Emissionen umgerechnet. Dafür werden für Immobilien mit Energieausweisen Schlüsselinformationen wie die Energieträger für Wärme (z. B. Fernwärme, Gas, Öl oder Wärmepumpe) und Strom durch die DZ HYP bereitgestellt. Drees & Sommer untersucht die zugrundliegenden Wärme- und Stromträger hinsichtlich ihres CO_2-Ausstoßes. Dafür werden unter anderem standortspezifische CO_2-Intensitäten von Fernwärmenetzen herangezogen. Alle verwendeten Quellen und Werte stammen aus öffentlich zugänglichen und für die Gebäudenutzung repräsentativen Daten von offiziellen deutschen Institutionen. Nicht bekannte Energieträger (bspw. bei Objekten ohne Energieausweis) werden konservativ mithilfe von nationalen oder regionalen Benchmarks geschätzt.

Um die CO_2-Intensität des grünen Immobilienportfolios in Relation zu konventionellen Immobilien zu bringen, erfolgt anschließend die Ermittlung der Energieeffizienz eines objektartspezifischen Referenzgebäudes. Ausgehend von der durchschnittlichen Energiebilanz der Referenzgebäude werden die Referenzwerte analog zur CO_2-Berechnung der grünen Immobilien in CO_2-Intensitäten umgerechnet. Daraus ergibt sich der CO_2-Einsatz eines durchschnittlichen Referenzgebäudes für die jeweilige Assetklasse.

Die Differenz zwischen dem CO_2-Ausstoß des Referenzgebäudes sowie der jeweiligen grünen Immobilie stellt die nachfolgend berichtete CO_2-Einsparung pro Jahr dar.

In einem letzten Schritt wird die Einsparung mit dem objektspezifischen LTV (Kreditvolumen der DZ HYP im Verhältnis zum Marktwert) verrechnet, um den CO_2-Einsparungsanteil der DZ HYP abzugrenzen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument wurde von der DZ HYP erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die hierin enthaltenen Informationen richten sich weder an Privatpersonen noch an Personen, die den U.S. Securities Laws (U.S.-Wertpapier-Gesetzen) unterliegen und sollten weder in den U.S.A. noch an Personen noch in Rechtsordnungen, in denen eine Verteilung untersagt ist, verteilt werden.

Dieses Dokument 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 des dargestellten Produktes 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, vielmehr unter Zugrundelegung eines Prospekts oder Informationsmemorandums. Die DZ HYP 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 DZ HYP 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 DZ HYP keine Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Die DZ HYP übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokumentes verursacht werden und / oder mit der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokument im Zusammenhang stehen.

Dieses Dokument enthält die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der DZ HYP beruhen auf Planannahmen und Schätzungen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Deshalb können die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den zurzeit prognostizierten abweichen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stehen im Eigentum der DZ HYP und dürfen nicht ohne vorherige Zustimmung der DZ HYP gegenüber Dritten offenbart oder für sonstige Zwecke genutzt werden.

DZ HYP AG

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel. +49 40 3334-0

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel. +49 251 4905-0

dzhyp.de

Stand: Februar 2023