Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

GREEN BOND REPORTING 2023

DZ HYP GREEN BOND

DZ HYP

INHALT

1 Grußwort des Vorstands

3 Nachhaltigkeit in der DZ HYP

4 Green Bond Framework

5 Allocation Report

9 Impact Report

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Der Vorstand der DZ HYP
V.l.n.r.: Jörg Hermes, Sabine Barthauer (Vorsitzende), Stefan Schrader

Liebe Leserinnen und Leser,

als Vorstand der DZ HYP ist es uns ein besonderes Anliegen, Ihnen ein hohes Maß an Transparenz über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten zu bieten. Unser jährlicher Green Bond Report ist ein elementarer Bestandteil unserer Nachhaltigkeitskommunikation und bietet einen dezidierten Überblick über unsere energieeffizienten Geschäftsaktivitäten und deren messbare Wirkung auf die Umwelt. Daher freuen wir uns besonders, Ihnen im Folgenden den Green Bond Report der DZ HYP für das Jahr 2023 vorzustellen.

Das vergangene Geschäftsjahr kennzeichnete mit Blick auf das Klima in Deutschland erneut Höchststände bei durchschnittlichen Temperaturen und die Gewissheit, dass wir als Gesellschaft intensiv in den Klimaschutz einsteigen und uns besser an Wetterextreme anpassen müssen. In diesem Kontext können wir als bedeutender Immobilienfinanzierer in Deutschland mit unseren Geschäftsaktivitäten kontinuierlich dazu beitragen, die Transformation des Immobiliensektors zu unterstützen und uns somit besser auf die Herausforderungen der Zukunft vorzubereiten.

Die Rahmenbedingungen zur Unterstützung dieser Entwicklungen wie beispielsweise die EU-Taxonomie oder gesetzliche Anpassungen zur Energieeffizienz sind auch im vergangenen Jahr sowohl auf nationaler als auch europäischer Ebene weiterentwickelt worden.

Dementsprechend haben wir unsere Geschäftsaktivitäten dahingehend ausgerichtet, unser Immobilienkreditgeschäft nach Kriterien der Energieeffizienz zu klassifizieren und entsprechend diesen Kriterien auch Neugeschäft zu generieren. Zudem haben wir Klima- und Umweltrisiken in unsere Messsysteme integriert, um auch aus dieser Perspektive einen detaillierten Überblick über die Risikosituation der Bank zu erhalten.

Unseren Pfandbriefinvestoren bieten wir durch die Emission von grünen DZ HYP Pfandbriefen die Möglichkeit, in die Transformation des Immobiliensektors zu investieren. Neben Grünen Pfandbriefen im Benchmark-Format können zudem auch maßgeschneiderte Privatplatzierungen erworben werden.

Die Aktivitäten im Nachhaltigkeitskontext der Bank waren auch im Geschäftsjahr 2023 vielfältig und sind durch stetige Weiterentwicklung gekennzeichnet. Ausführliche Informationen dazu erhalten Sie in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2023, der im Sommer 2024 veröffentlicht wird. Einen komprimierten Überblick über die wichtigsten Aktivitäten des Geschäftsjahres 2023 finden Sie im folgenden Kapitel.

Wir hoffen, dieser Bericht bietet Ihnen interessante und hilfreiche Informationen zu den energieeffizienten Immobilien in unserem Portfolio, deren Refinanzierung und Klimawirkung. Sollten Sie weiterführende Fragen oder Anregungen haben, laden wir Sie herzlich zu einem Austausch ein.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Barthauer
(Vorsitzende)

Jörg Hermes

Stefan Schrader

Der Vorstand
Hamburg und Münster im Februar 2024

NACHHALTIGKEIT IN DER DZ HYP

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der langfristig orientierten Unternehmensstrategie der DZ HYP und wird vom Vorstand über alle Unternehmensbereiche hinweg bis auf Mitarbeiterebene gelebt. In diesem Kontext begegnen wir den ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten mit einer etablierten Organisationsstruktur.

Gruppenweite Leitlinie Menschenrechte verabschiedet

Als bedeutende Immobilien- und Pfandbriefbank innerhalb der DZ BANK Gruppe arbeiten wir dauerhaft und intensiv im Austausch mit anderen Mitgliedsinstituten, um gruppenweite Standards zu etablieren. So konnte im Geschäftsjahr 2023 mit der Erarbeitung der „Leitlinie Menschenrechte“ eine Konkretisierung der im gemeinsamen Verhaltenskodex aufgeführten Inhalte erreicht werden. Sie dient als wichtige Orientierungshilfe für die nachhaltige Ausrichtung der Bank.

Portfoliotransparenz im Firmenkundengeschäft bis zum 30.06.2024

In unserem Firmenkundengeschäft hatten wir uns das Ziel gesetzt, bis zum 30. Juni 2024 Transparenz über das Immobilienportfolio hinsichtlich der Klimawirkung herzustellen. Diesem Ziel sind wir in 2023 ein großes Stück näher gekommen. Durch die kontinuierliche Anforderung und Erfassung von Nachhaltigkeitsnachweisen konnte bereits der überwiegende Anteil des Portfolios entsprechend der DZ HYP Klassifizierung für energieeffiziente Immobilien bewertet werden.

Auch im Geschäft mit Privatkunden haben wir die Transparenz über die Energieeffizienz unseres Immobilienportfolios erhöht. Durch den gemeinsamen Marktantritt mit den Volksbanken Raiffeisenbanken in diesem Geschäftsfeld und die Regelung, Energieausweise als verpflichtende Auszahlungsvoraussetzung gemäß § 80 GEG im Rahmen unseres Neugeschäfts einzusammeln, ist der Anteil an klassifizierbarem Geschäft gestiegen.

Weiterentwicklung der ESG Risikobeurteilung

In der ESG-Risikobeurteilung hat die DZ HYP eine fundierte Grundlage der Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken für Immobilien geschaffen. Denn Risiken zu identifizieren, zu beurteilen, zu steuern sowie zu überwachen und zu kommunizieren ist in unserem Nachhaltigkeitsverständnis ein wesentliches Element unserer geschäftlichen Aktivitäten. Dementsprechend wurden im Geschäftsjahr 2023 die Messmethoden und die Governance mit Blick auf ESG-Risiken auf Basis der Erfahrungen aus der Praxis sowie neu verfügbarer Daten und aktualisierter regulatorischer Anforderungen sukzessive stabilisiert und weiterentwickelt.

Festlegung von Klimazielen für das Immobilienportfolio

Darüber hinaus wurde eine Bewertung des Immobilienportfolios bezüglich der finanzierten Treibhausgasemissionen entlang am Markt etablierter Benchmarkpfade (Klima-Alignment) eingeführt. Die Ergebnisse der ESG-Risikoinstrumente wurden in die Berichterstattung integriert und bieten ein hohes Maß an Transparenz für DZ HYP spezifische Analysen als auch auf DZ BANK Ebene. Zudem wurde damit die Basis für die Entwicklung von Klimazielen bezüglich finanzierter Emissionen gelegt.

Verbesserung der Nachhaltigkeitsratings

Unser Verständnis von einer nachhaltigen Entwicklung hat sich auch in der Bewertung der DZ HYP durch Nachhaltigkeitsratingagenturen gezeigt. Die DZ HYP wurde im Berichtsjahr beispielsweise von EcoVadis mit dem Platinum-Zertifikat (79/100) ausgezeichnet. Zudem hat Morningstar Systainalytics der DZ HYP im Februar 2023 ein ESG-Risiko-Rating von 14,2 Punkten bescheinigt. Damit wurde die DZ HYP mit einem geringen Risiko hinsichtlich wesentlicher finanzieller Auswirkungen von ESG-Faktoren bewertet. (Das Ergebnis darf nicht als Anlageberatung oder Expertenmeinung im Sinne der geltenden Gesetzgebung ausgelegt werden.)*

Weitere Informationen rund um unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten können dem Nachhaltigkeitsbericht auf unserer Internetseite entnommen werden.[1]

[1] https://dzhyp.de/de/nachhaltigkeit/downloadbereich/

* Nähere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 11

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. Unser 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).[2]

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

[2] §10 GEG (2020)

ALLOCATION REPORT

15.502 grüne Objekte im Volumen von 12.682 Mio. € finanziert

Zum 31. Dezember 2023 finanziert die DZ HYP 15.502 als grün klassifizierte Immobilien im Volumen von 12.682 Mio. €. Davon sind 9.079 Mio. € Teil der Hypothekendeckungsmasse und können über Grüne Pfandbriefe refinanziert werden.[3]

Einordnung des Green Mortgage Portfolios

Stetiges Interesse von Investoren an Grünen Pfandbriefen

Nach der erfolgreichen Einführung Grüner Hypothekenpfandbriefe im Jahr 2022 emittierte die DZ HYP im Jahr 2023 weitere 2.026 Mio. EUR Grüne Pfandbriefe. Davon wurden insgesamt 1.500 Mio. EUR im Benchmarkformat platziert. Die jeweils 500 Mio. großen Anleihen wurden in Laufzeiten von drei, viereinhalb und kurzen 10 Jahren begeben. Außerdem stockte die DZ HYP eine grüne Benchmarkemission um 250 Mio. EUR auf.
Zudem konnten 276 Mio. EUR als grüne Privatplatzierungen abgesetzt werden.
Zum Jahresende 2023 beläuft sich das Gesamtvolumen der ausstehenden Grünen Hypothekenpfandbriefe auf 3.026 Mio. EUR.

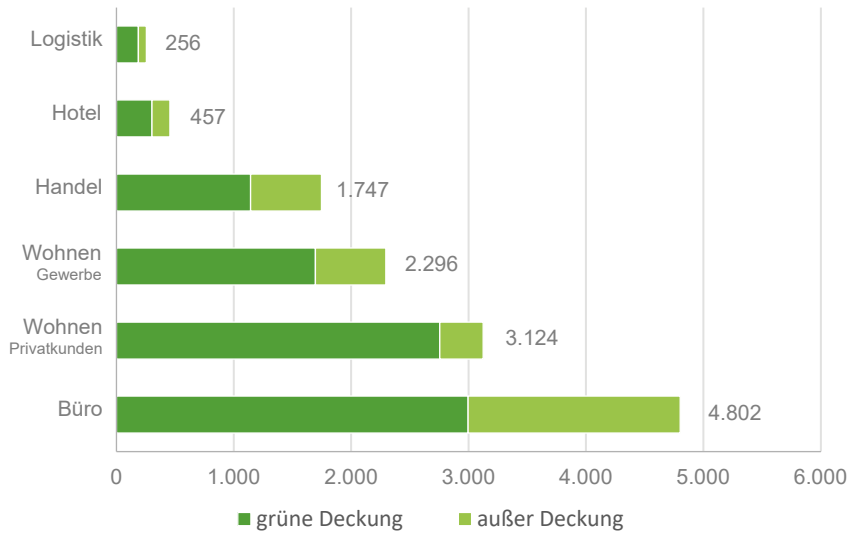
Stichtag 31. Dezember 2023	**Volumen** in Mio. €	**Anzahl**
Ausstehende Grüne Pfandbriefe	3.026	8
Grüne Hypothekendeckung (GMP)	9.079	15.502

Der Bestand 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.

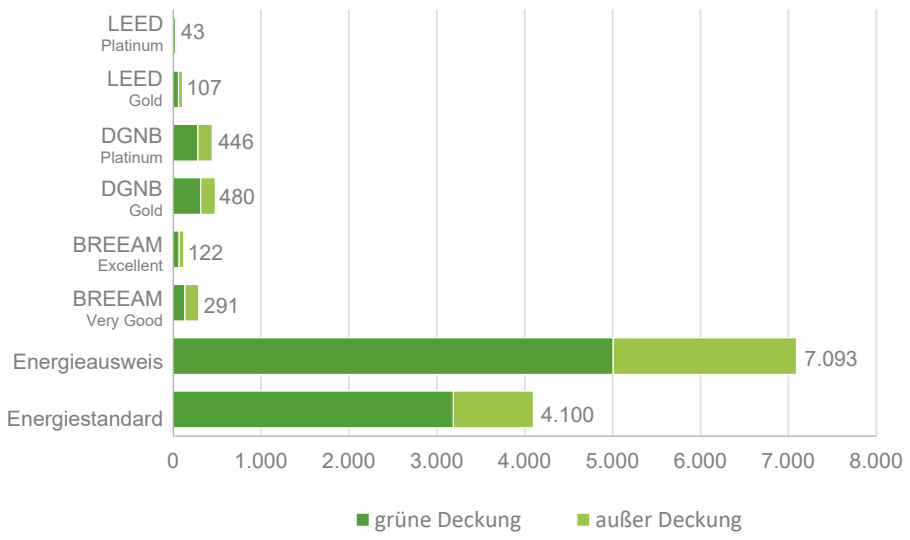
[3] Grüne Immobilien, die nicht Teil der Hypothekendeckungsmasse sind, werden in diesem Green Bond Report nicht berücksichtigt.

Immobiliennutzungsart
In Mio. €



Immobilienportfolio mit Schwerpunkten Büro und Wohnen

Nachweisart
In Mio. €

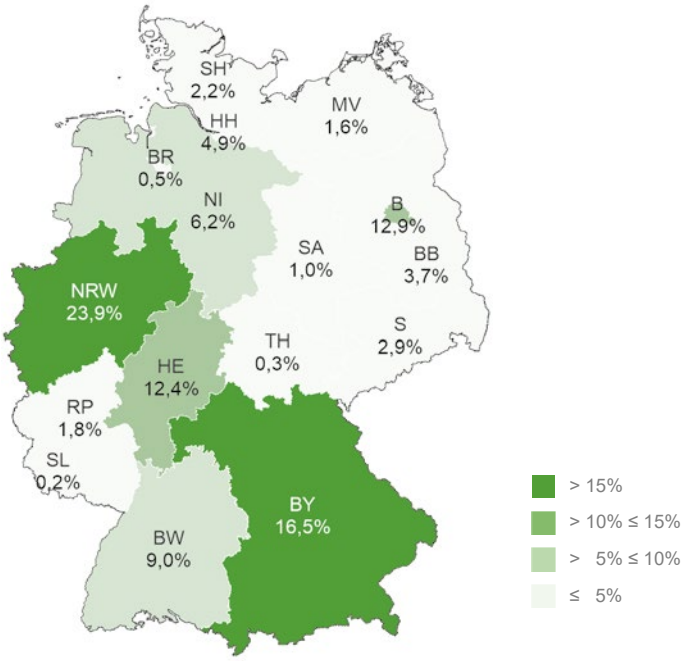


Größter Teil des Portfolios wird anhand von Energieausweisen klassifiziert

Energieeffizienzklassen Wohnportfolio
In Mio. €

Stichtag 31. Dezember 2023	**in Deckung**	**außer Deckung**
A+	204	55
A	318	134
B	815	256
Mindestens B[4]	3.113	525
Gesamt	**4.450**	**970**

Regionale Verteilung der grünen Deckung

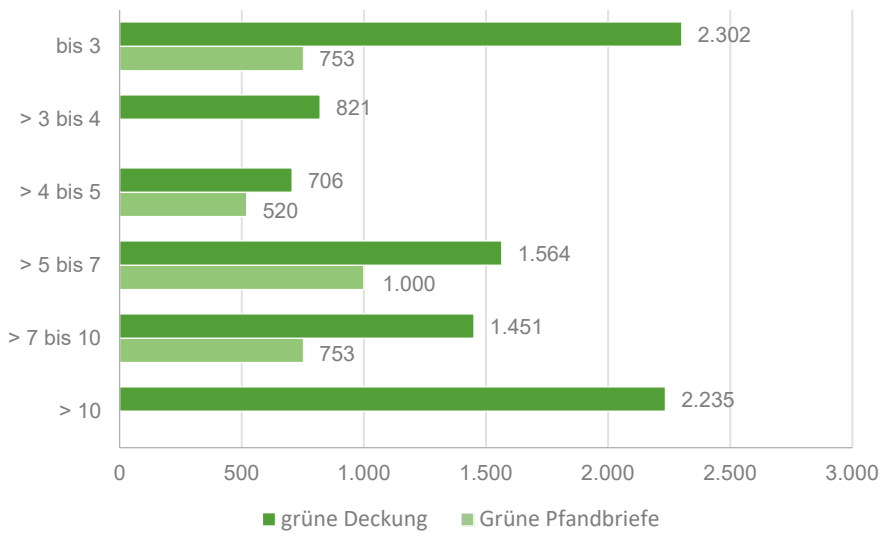


Immobilien in Deutschland mit Schwerpunkten in wirtschaftlich starken Regionen

[4] gemäß EnEV 2016 / GEG 2020

Fälligkeitenprofil[5]

In Jahren und Mio. €



Grüne Pfandbriefe jederzeit durch Grüne Assets gedeckt

[5] Grüne Hypothekendeckungsmasse gemäß Zinsbindungsende

IMPACT REPORT

Ergebnisse

Jährlich erwartete Klimawirkung

351.038 MWh Einsparung DZ HYP-Anteil	**100.870 t** CO_2-Einsparung DZ HYP-Anteil	**7,95 t** CO_2-Einsparung je investierte Mio. € DZ HYP-Anteil

Methodik

In diesem Kapitel berichten wir über die CO_2-Einsparung des grünen Portfolios. Um sicherzustellen, dass die dabei verwendeten Methoden den höchsten Qualitätsstandards 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 Finanzierungsanteil (Kreditvolumen der DZ HYP im Verhältnis zum Marktwert) verrechnet, um den CO_2-Einsparungsanteil der DZ HYP abzugrenzen.

Ergebnisse im Detail | 31.12.2023

Low Carbon Buildings	Year of Issuance	Type	Signed Amount[a]	Reference Area[b]	Share of Total Portfolio Financing[c]	Annual final energy savings[d]	Annual CO_2 emissions avoidance[e]	Financing share Annual final energy savings[f]	Financing share Annual CO_2 emissions avoidance[g]
Unit	*[yyyy]*	*[-]*	*[EUR]*	*[m^2]*	*[%]*	*[MWh/year]*	*[tCO_2/year]*	*[MWh/year]*	*[tCO_2/year]*
DZ HYP AG	*2023*	*Low Carbon Building*	*9.078.678.479*	*10.599.946*	*100,0*	*874.700*	*251.925*	*351.038*	*100.870*
Büro	2023	Low Carbon Building	2.995.609.401	3.212.780	33,0	253.927	70.790	88.562	25.411
Wohnen			4.450.175.527	4.744.543	49,0	381.354	91.579	170.383	40.903
Handel			1.142.726.234	1.658.262	12,6	164.030	64.204	65.254	25.450
Logistik			186.863.028	721.698	2,1	54.477	18.262	17.863	6.007
Hotel			303.304.290	262.663	3,3	20.912	7.090	8.977	3.099

[a] Legally committed signed amount by the issuer for the porfolio or portfolio components eligible for green bond financing.
[b] Reference area based on national definition, e.g. Energy performance certificate based, net floor conditioned area.
[c] Portion of the total portfolio cost that is financed by the issuer.
[d] Final energy savings calculated using the difference between the top 15% and the national building stock benchmarks
[e] Greenhouse gas emissions avoidance determined by multiplying the final energy savings with the carbon emissions intensity
[f] Final energy savings calculated adjusted with the financing share
[g] Greenhouse gas emissions avoidance adjusted with the financing share

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.

*Copyright © 2023 Morningstar Sustainalytics. Diese Veröffentlichung enthält Informationen, die von Morningstar Sustainalytics (www.sustainalytics.com) entwickelt wurden. Diese Informationen und Daten sind Eigentum von Sustainalytics und/oder seinen Drittanbietern (Daten von Drittanbietern) und werden nur zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen weder eine Befürwortung eines Produkts oder Projekts noch eine Anlageberatung dar und es wird nicht garantiert, dass sie vollständig, rechtzeitig, genau oder für einen bestimmten Zweck geeignet sind. Ihre Nutzung unterliegt den Bedingungen, die unter https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers verfügbar sind.

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 2024