

# Münchner Stadtanleihe

Social Bond 2020

Stadtkämmerei SKA 1.41  
Finanzmanagement



Geplant.  
Gerechnet.  
Gestaltet.

# Finanzierungsmöglichkeiten von Kommunen

## Klassische Bankenfinanzierung

- Kassenkredite
- Kommunalkredite (optional mit Zinssicherungsgeschäften)

## Finanzierung durch Banken und Investoren

- Anleihen
- Schuldscheindarlehen
- Leasing und weitere ÖPP-Finanzierungsmodelle

## Finanzierung durch private und institutionelle Investoren

- nachhaltige Finanzierung
- Social Bond, Green Bonds
- Bürgerkredite

# Renaissance nach 25 Jahren: Die „Münchner Stadtanleihe“ – Warum?

- Prüfung verschiedener Möglichkeiten, um Bürger\*innen die Möglichkeit zur finanziellen Beteiligung an Investitionen in München für nachhaltige Projekte (z.B. Wohnungsbau) zu ermöglichen - dabei eine Vorreiterrolle bei der Emission eines „Social Bond“ u.a. mit Platzierung an Privatanleger einnehmen.
- Die hervorragende Bonität der Kommune nutzen und eine gute Anlagemöglichkeit mit gutem Gewissen für Bürger\*innen, Versicherungen, institutionelle Investoren bei sicherem Schuldner bieten.
- bereits Erfahrung mit Stadtanleihen aus vergangenen Emissionen (1994/1995).
- Weiterentwicklung des Anleihenmarktes ermöglicht die Begebung von speziellen Nachhaltigkeitsanleihen / Social Bond.
- Verbreiterung Investorenbasis - Interesse von Banken im Bereich von klassischen Kommunalkrediten hat etwas nachgelassen (z.B. traditionelle Pfandbriefemittenten, Ausscheiden von Marktteilnehmern).

# Emittent: Landeshauptstadt München

## Zahlen, Daten, Fakten (zur Emission)

### Einwohnerzahl: 1.542.211 Einwohner (Stand 31.12.2018)

- Akademikerquote: 35,7 %
- Studierende: 131.006 (Wintersemester 2018/19)
- Pendler (2018): Einpendler: 393.827; Auspendler: 186.104

### Wirtschaftsstandort: zahlreiche DAX- bzw. Tec-DAX Unternehmen in der Metropolregion

- **Dax:** Allianz SE, BMW AG, Munich Re AG, MTU Aero Engines AG, Telefonica Deutschland AG und Wirecard AG
- **Tec-DAX:** Cancom SE, Infineon Technologies SE, MorphoSys AG, Nemetschek SE, Siltronic AG, Telefonica Deutschland AG und Wirecard AG

### Verkehrsanbindung, geographische Lage

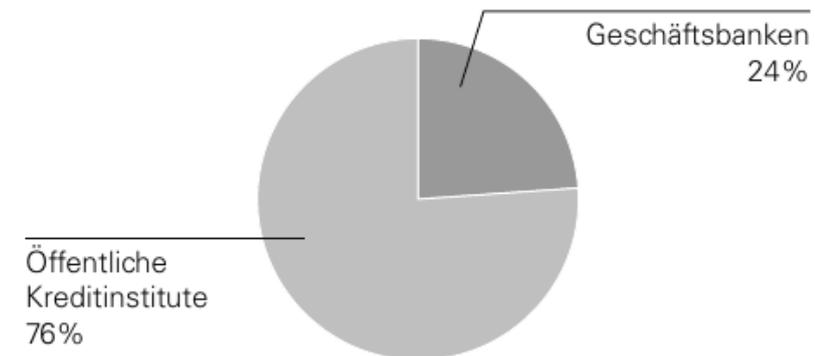
- Begünstigt durch die zentrale Lage in Europa und strategisch günstige Lage auf der Nord-Süd Route Richtung Österreich und Italien
- zweitgrößter, internationaler Flughafen Deutschlands; wichtiger Verkehrsknotenpunkt Europas im Bahnverkehr

# Haushalt - Schuldenmanagement

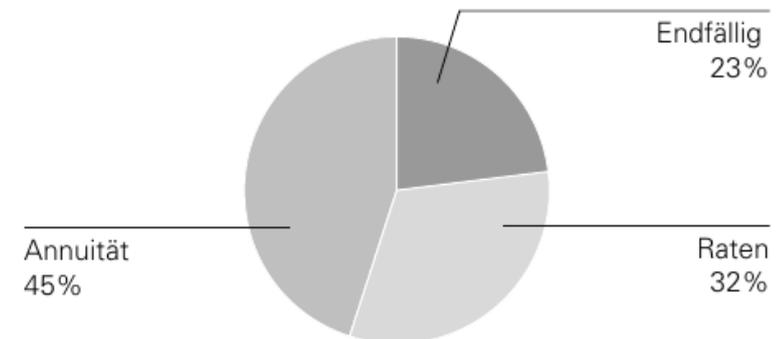
## Schuldenportfolio zur Emission:

- Schuldenstand 680 Mio. EUR (Stand 31.12.2018)
- Pro-Kopf-Verschuldung: 441 EUR (Stand 31.12.2018)
- Niedrigster Schuldenstand seit 1982
- Externe Kreditgeber: Öffentliche Kreditinstitute dominieren die Finanzierung
- Das Kreditportfolio weist derzeit ausschließlich festverzinsliche Darlehen auf
- Kassenkredite dienen zur Sicherung von Liquiditätsengpässen und wurden 2019 nicht benötigt
- Zinssicherungsgeschäfte wurden 2019 nicht eingesetzt
- Die Tilgungsstruktur gliedert sich in Annuitäten-, Raten- und endfällige Darlehen

**Externe Kreditgeber zum 31.12.2018**



**Tilgungsstruktur (Kreditvolumen) zum 31.12.2018**



# Bankenkonsortium

## HypoVereinsbank (UniCredit)

- Mandatierter Konsortialführer
- Lead-Manager im Bereich „Strukturierung der Nachhaltigkeitskomponente“
- Filialvertrieb im Privatkundenbereich

## BayernLB

- Mandatierter Konsortialführer
- Lead-Manager im Bereich „technische Federführung“

## Stadtsparkasse München

- Co-Lead-Manager
- Filialvertrieb im Privatkundenbereich

# Fahrplan



- Projektauswahl
- Auswahl der Konsorten
- Vertragswerke:
  - Zahlstellenvertrag;
  - Mandatsvereinbarung
- Emittentenprofil
- Gutachtenerstellung
- Second Party Opinion;
- Screen Announcement
- Pricing
- Globalurkunde
- Übernahmevertrag
- Valuta
- Vermarktungsphase

# Second Party Opinion

## Nachhaltigkeit

Für die Zertifizierung eines Social Bonds ist ein Gutachten einer unabhängigen Nachhaltigkeitsratingagentur, eine sog. Second Party Opinion, notwendig. Diese wurde für die Landeshauptstadt München von der imug Beratungsgesellschaft mbH erstellt. Dabei wird anhand der Social Bond Principles ermittelt, ob die geplanten Projekte die Kriterien erfüllen. Mit der Refinanzierung der geeigneten Projekte wird darüber hinaus ein positiver Nachhaltigkeitsbeitrag geleistet, der auf vier Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs – United Nations Sustainable Development Goals) einzahlt.

Nachfolgend die Zusammenfassung der imug Beratungsgesellschaft mbH:

imug | rating

Second Party Opinion

## LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Soziale Anleihe – Februar 2020

Die Landeshauptstadt München plant die Emission einer Sozialen Anleihe zur Refinanzierung von Projekten im Bereich Bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur und hat imug | rating um die Erstellung eines unabhängigen Gutachtens (Second Party Opinion) gebeten. Die folgenden Ergebnisse basieren auf unserer Überprüfung des Emittenten

und des Rahmenwerkes (Januar 2020) in Übereinstimmung mit den freiwilligen Leitlinien der Social Bond Principles („SBP“), herausgegeben von der International Capital Market Association (Stand Juni 2018).



imug bestätigt, dass die von der Landeshauptstadt München herausgegebene Soziale Anleihe in Einklang mit den Social Bond Principles (SBP) steht.

# Second Party Opinion

## RAHMENWERK



- ✓ Verwendung der Erlöse
- ✓ Projektbewertung und -auswahl
- ✓ Management der Erlöse
- ✓ Berichterstattung

## EMITTENT



- ✓ Nachhaltigkeitsperformance/-strategie
- ✓ Kontroversrecherche
- ✓ Analyse von kontroversen Geschäftsaktivitäten

## STELLUNGNAHME



Das Rahmenwerk der von der Landeshauptstadt München geplanten Sozialen Anleihe erfüllt die Anforderungen der Social Bond Principles. Mit der Finanzierung der geeigneten Projekte wird ein positiver Nachhaltigkeitsbeitrag geleistet, der auf vier Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs) einzahlt: Ziel 1 „Keine Armut“, Ziel 4 „Hochwertige Bildung“, Ziel 10 „Weniger Ungleichheiten“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern und zählt ca. 1,5 Mio. Einwohner. Der Emittent ist nicht in Kontroversen involviert. Die Stadtwerke München, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München, ist Minderheitseigentümer eines Kernkraftwerks und Betreiber von fossil befeuerten Heizkraftwerken. Die Emission der Sozialen Anleihe steht im Einklang mit den Förderzielen der Stadt München: der Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und dem Zugang zu Schul- und Berufsbildung.

imug | rating  
Hannover, 04. Februar 2020

[www.imug.de](http://www.imug.de)



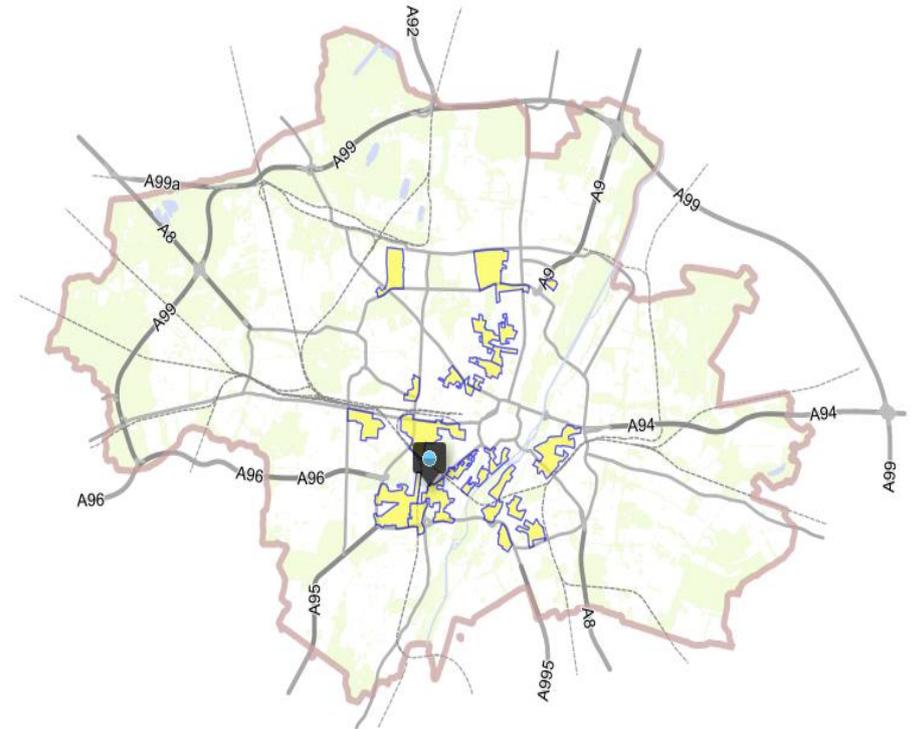
# Projekt 1

## Bezahlbarer Wohnraum

Vorkaufsrecht Plinganser Str.  
München

Der überwiegende Teil der Erlöse wurde für die Nutzung eines Vorkaufsrechtes in Erhaltungssatzungsgebieten verwendet. Diese dienen der teilweisen Refinanzierung der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes und werden als Stammkapitalerhöhung der GWG Städtische Wohnungsbau mbH eingebracht.

Durch die Ausübung konnten 295 Wohneinheiten vor steigenden Mieten bzw. Luxussanierungen bewahrt werden. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung wurde von der GWG unterzeichnet.



© Referat für Stadtplanung und Bauordnung Landeshauptstadt München

# Projekt 2

## Bildungsinfrastruktur

### Bildungscampus und Sportpark Freiham (Stadtbezirk 22)

Der andere Teil der Erlöse wird zur teilweisen Refinanzierung des Projektes „Bildungscampus und Sportpark Freiham“ verwendet. Der Bildungscampus wurde nach einer zweijährigen Bauzeit planmäßig in 2019 fertiggestellt und ging zum Start des Schuljahres 2019/2020 in Betrieb.

Am 10. September 2019 konnten erstmals 1.200 Schülerinnen und Schüler in ein neues Schuljahr starten. Grundsätzlich ist der Campus für 3.000 Schülerinnen und Schüler ausgelegt.

Die Landeshauptstadt München hat für die Realisierung des hochmodernen Campus rund 245 Mio. EUR bereit gestellt.



# Die Emission

Emittent	Landeshauptstadt München
Emissionsgröße	EUR 120 Mio.
Typ / Format	Inhaberschuldverschreibung (senior, unsecured), Social Bond
Emissionsrating	Unrated
Valuta	18. Februar 2020
Fälligkeit	18. November 2032
Kupon	0,250%
Emissionsspread	MidSwap + 15 Basispunkte
Re-offer Preis / Rendite	99,775 / 0,268 %
ISIN / Börse	DE000A254SP3 / München

## Highlights Bookbuilding:

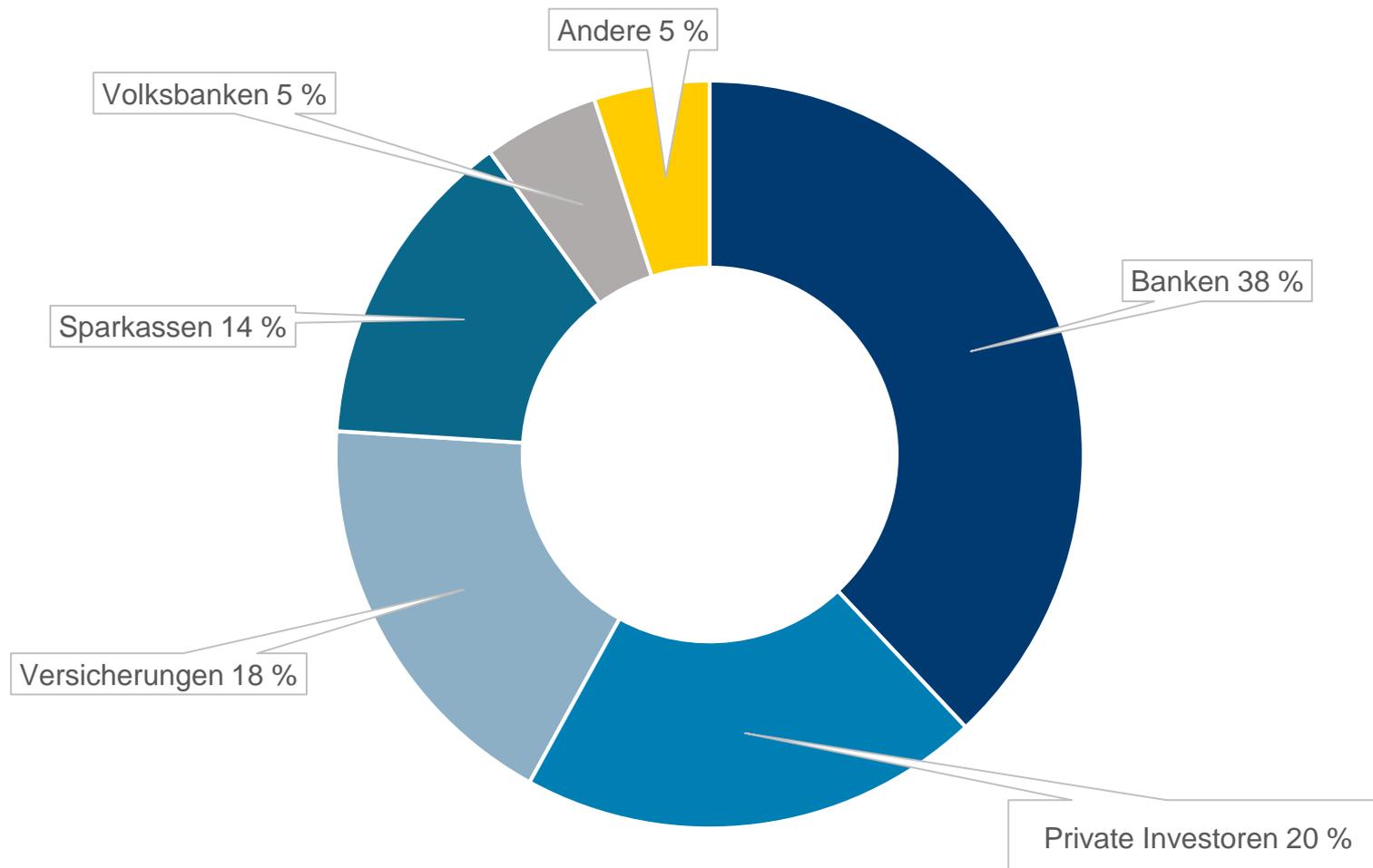
- Die finanziellen Mittel der Anleihe kommen den Münchner Bürgerinnen und Bürgern zugute. Neben der Förderung der Bildungsinfrastruktur sichern die Mittel vor allem bezahlbaren Wohnraum.

# Die Emission

- Die Anleihe wurde offiziell bereits am 28. Januar 2020 mit einer langen Laufzeit und einem Volumen von 100 - 120 Mio. EUR angekündigt. Die praktische Umsetzung startete dann am 10. Februar mittels Interessensbekundung („IOI-Buch“) auf Basis einer Laufzeit von 12 bis 15 Jahren.
- Unterstützt von einer guten Vortages-Entwicklung eröffnete das offizielle Orderbuch dann am 11. Februar 2020 um 9:00 Uhr mit einer Spread-Empfehlung von MidSwap +20 Bps. für eine 100 - 120 Mio. EUR Emission.
- Das Orderbuch konnte von Anfang an eine gute Entwicklung mit qualitativ hochwertigen Orders aufweisen. Nach 90 Minuten summierten diese sich bereits auf 450 Mio. EUR – weitere 30 Minuten später wurde das Buch mit einem Volumen von mehr als 600 Mio. EUR geschlossen.
- Trotz eines sehr volatilen Marktumfeldes war die Landeshauptstadt München in der Lage, die Stadtanleihe erfolgreich am Markt zu platzieren und darüber hinaus auch ihre Investorenbasis zu verbreitern.

# Die Emission

- Die Zuteilung für institutionelle Investoren betrug 80 %; für Privatkunden wurden 20 % reserviert. Die Investitionswünsche der Privatkunden konnten vollständig bedient werden.





# Ein einzigartiges Konzept findet Zuspruch

## Europas erster „Social Bond“ einer Großstadt

### Münchens soziale Stadtanleihe mit 0,25 Prozent-Kupon!

13.02.20 15:53  
[HypoVereinsbank onemarkets](#)

Münchener und Münchenerinnen kaufen sich der Münchener Stadtrat auf seine Emission einer „Münchener Stadtanleihe“ werden. Der Erlös wird ausschließlich zur Finanzierung von Projekten in den Bereichen bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur eingesetzt. Die Projekte sind bereits klar definiert.

[www.aktiencheck.de](http://www.aktiencheck.de)

### Stadt München: Mit Bürgeranleihen für bezahlbare Wohnungen

Süddeutsche Zeitung

COMMENT & PROFILES / ISSUERS

### Munich's social bond looks to deliver home comforts

May 18, 2020  
Munich's local government has issued a social bond, designed to address housing needs.

The Banker

11.02.2020

### München emittiert Stadtanleihe („Social Bond“) mit einer Laufzeit bis 2032

Die Stadt München emittiert eine Stadtanleihe mit einem Volumen von 100 bis 120 Mio. Euro.

Die Münchener Stadtanleihe wird als „Münchener Stadtanleihe“ werden vor allem zur Finanzierung der Ausübung von Vorkaufsrechten und damit zum Schutz von Mieterinnen und Mietern in München verwendet. Die Münchener Stadtanleihe hat eine Laufzeit bis 18.11.2032. Erwartet

[www.fixed-income.org](http://www.fixed-income.org)

22.01.2020

### Stadt München will bis zu 120 Millionen Euro...

Münchens Kämmerer Christoph Frey will in den kommenden Wochen eine Anleihe platzieren. Mit dem Geld will die Stadt den Preisboom im Immobili-

Der neue Kämmerer

Dieter Reiter (SPD), Oberbürgermeister der Stadt München, steht auf dem Marienplatz vor dem Rathaus. Foto: Sven Hoppe/dpa/Archivbild (Foto: dpa)

Direkt aus dem dpa-Newskanal

München (dpa/lby) - Die Bürgeranleihen der Stadt München zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums werden seit Dienstag an der Börse gehandelt. Das teilte die Stadtkämmerei auf Anfrage mit. Bereits seit

12.02.2020, 10:27 Uhr

### Für Kauf von Wohnhäusern: Münchner Stadtanleihe startet

Es ist ein in Europa einzigartiges Projekt: Ab heute wird die Münchener Stadtanleihe an der Börse gehandelt. Die Bürger der Stadt München Geld leihen, bekommen dafür Zinsen. Die Zinsen werden den Mietern zugutekommen.

[www.br.de](http://www.br.de)

# Vorteile einer Refinanzierung mittels Anleihe / Social Bond



# Ausblick

## Zukünftige Finanzierungsformen

Aufgrund hoher, geplanter Investitionsmaßnahmen in den kommenden Jahren besteht auch weiterhin ein erhöhter Refinanzierungsbedarf, der mit sämtlichen Finanzierungswerkzeugen abgedeckt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich gerade bei größeren Tranchen Schuldscheindarlehen und Anleihen (mit und ohne Zertifizierung) als bewährtes Instrument erweisen.

Das Schuldenportfolio wird auch künftig, je nach Entwicklung der Marktlage sowie der Kommunalkreditvergabe (auch im Hinblick auf die Eigenkapitalvorschriften der Finanzinstitute) folgende Finanzierungsformen enthalten

Kommunalkredite; Förderdarlehen

Anleihen; Zertifizierte Anleihen

Schuldscheindarlehen

Auch in Zukunft will die Landeshauptstadt München durch einen breit gestreuten Finanzierungsmix möglichen Refinanzierungsrisiken vorbeugen.



Landeshauptstadt München  
Stadtkämmerei  
Abteilung 1.41 Finanzmanagement  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

Stand: 18.05.2020