

# 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.

### 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)

## 1. HINTERGRUND

imug wurde beauftragt, eine unabhängige Stellungnahme (Second Party Opinion) zum Rahmenwerk und der geplanten Anleiheemission der Landeshauptstadt München zu erstellen. Die Bewertung des Finanzierungsrahmens erfolgt anhand der Social Bond Principles (SBP), die mit Stand Juni 2018 von der International Capital Market Association (ICMA) herausgegeben wurden.

imug wurde nicht mit der Durchführung weiterer Prüfungsschritte oder Audits beauftragt.

Die Landeshauptstadt München plant im Februar 2020 die Herausgabe einer Sozialen Anleihe, um Projekte im Bereich Bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur zu refinanzieren. Über 1,5 Millionen Menschen leben in München. Die Landeshauptstadt ist eine der wenigen deutschen Wachstumsregionen. Nach der Planungsprognose ist von 2015 bis 2035 mit einem Einwohnerzuwachs von 19,3 Prozent zu rechnen. Demnach gäbe es 2035 1,85 Millionen Einwohner in München. Die Landeshauptstadt München beschäftigt inklusive der Auszubildenden und Studierenden rund 39.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Das Leitbild der Landeshauptstadt München sieht vor, dass München eine zukunftsfähige Stadt im Gleichgewicht sein soll und u.a. den sozialen Frieden sichert, Bildungschancen eröffnet und alle Bevölkerungsgruppen einbezieht.

Die Landeshauptstadt München ist dem Gemeinwohl verpflichtet, nicht einseitigen Interessen. Dies unterscheidet sie von Wirtschaftsunternehmen, deren Zielsetzung primär die Gewinnerzielung ist. Sie vollzieht die Gesetze und handelt auf der Basis der Grundwerte der deutschen Verfassung.

imug hat die Bewertung im Januar 2020 durchgeführt. Die Landeshauptstadt München hat alle relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt. Zusätzlich führte imug Interviews mit verantwortlichen MitarbeiterInnen der Landeshauptstadt München. Wir sind der Ansicht, dass es uns die vorliegenden Informationen ermöglichen, eine aussagekräftige Stellungnahme zur Übereinstimmung des Rahmenwerkes mit den oben genannten Leitlinien abzugeben.

Zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung hat der Münchner Stadtrat bereits im Jahr 2003 allgemeine Nachhaltigkeitsziele beschlossen und unterzeichnete 2016 die Resolution des Deutschen Städtetages „Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung“. Konkrete Ziele, die auch mit Indikatoren hinterlegt sind, beziehen sich auf:

1. Globale Verantwortung
2. Ressourcenschonung
3. Lebensqualität
4. Zukunftstaugliches Wirtschaften
5. Chancengleichheit
6. Sicheres Leben
7. Kinder- und Familienstadt
8. Kulturelle Entfaltung
9. Aktive Zivilgesellschaft

Im Rahmen der Emission der Sozialen Anleihe verpflichtet sich die Landeshauptstadt München, die finanziellen Mittel ausschließlich zur Refinanzierung von Projekten im Bereich Bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur zu verwenden. Konkret werden zwei Projekte teilweise refinanziert:

- Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufrechtes im 6. Stadtbezirk Sendling zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum
- Bau des Bildungscampus und Sportpark Freiham im Stadtbezirk 22.

*Der Emittent  
Landeshauptstadt  
München*



## 2. RAHMENWERK

### 2.1. Verwendung der Erlöse

imug bestätigt, dass die Definition der Projektkategorien eindeutig ist und im Einklang mit den Social Bond Principles steht. Die Projekte in den Bereichen Bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur leisten einen klaren sozialen Nutzen, der vom Emittenten quantifiziert wird.

Die Erlöse werden zur Refinanzierung von Projekten verwendet, die einen positiven sozialen Nutzen aufweisen. Die Projekte leisten voraussichtlich einen positiven Beitrag zu vier Zielen der Vereinten Nationen (UN SDGs): Ziel 1 „Keine Armut“, Ziel 4 „Hochwertige Bildung“, Ziel 10 „Weniger Ungleichheiten“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

#### PROJEKTFINANZIERUNG

- Keine Refinanzierung
- Refinanzierung
  - 36 Monate
  - 24 Monate
  - 12 Monate
- Finanzierung

Die Nettoerlöse der Anleihe werden für die Refinanzierung von Projekten in folgendem Bereich verwendet:

#### Bezahlbarer Wohnraum

- **Zielgruppe**
  - ▶ Einkommensschwache Haushalte
- **Ziele und Nutzen**
  - ▶ Sicherstellung der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte
  - ▶ Erhalt der sozialen Durchmischung von Bezirken (Milieuschutz)
  - ▶ Erhalt von 295 Wohneinheiten zur Neuvermietung an Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen<sup>1</sup>
  - ▶ Deckelung von Mieten bzw. Verminderung der Mieten bei Neuvermietung

Das durch die Anleihe refinanzierte Projekt leistet einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit, indem es Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum sicherstellt. Der Emittent ist in der Lage, den positiven sozialen Nutzen quantitativ darzustellen.

<sup>1</sup> gem. Münchner Modell: Einkommensstufe IV

Die Nettoerlöse der Sozialen Anleihe werden u. a. für die teilweise Refinanzierung der Ausübung eines Vorkaufsrechtes durch die Stadt zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG Städtische Wohnungsbau mbH (GWG) nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) im 6. Stadtbezirk Sendling verwendet. Dabei dienen die Nettoerlöse der Stammkapitalerhöhung der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG). Das Objekt liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauerstraße“.

Für dieses Objekt hat die GWG eine Verpflichtungserklärung abgegeben, die während der Geltungsdauer der Erhaltungssatzung gilt. Die GWG verpflichtet sich dazu: (1) Wohnungen nur an solche MieterInnen zu vermieten, die die festgelegten Einkommensgrenzen („Wohnen in München VI“) nicht überschreiten; (2) die maximal zulässige Eingangsmiete zu verlangen, die mindestens 15 Prozent unterhalb der Höhe des Mietspiegels („Münchner Modell“) liegt; (3) Modernisierungen zu unterlassen, die über den in der Landeshauptstadt München üblichen Wohnstandards hinausgehen – insbesondere sogenannte Luxusmodernisierungen; und (4) Umwandlung in Wohneigentum zu unterlassen.

### Bildungsinfrastruktur

#### ■ Zielgruppe

- ▶ Kinder und Jugendliche

#### ■ Ziele und Nutzen

- ▶ Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Landeshauptstadt München in Bezug auf die Bevölkerungswachstumsprognosen
- ▶ Investitionen in Neubau, Erweiterungen und Sanierungen von Schulen und Kitas

Das durch die Anleihe refinanzierte Projekt leistet einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit, indem es 3.000 Schülern den Zugang zur Grundversorgung an sozialen Dienstleistungen (Schul- und Berufsbildung) ermöglicht. Der Emittent ist in der Lage, den positiven sozialen Nutzen quantitativ darzustellen.

Die Nettoerlöse der Sozialen Anleihe werden u. a. für die teilweise Refinanzierung des Projektes „Bildungscampus und Sportpark Freiham“ verwendet. Der Bildungscampus liegt im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied), er ist für 3.000 Schülerinnen und Schüler angelegt und umfasst eine Grundschule, eine Realschule, ein Gymnasium und ein Sonderpädagogisches Förder- und Kompetenzzentrum.

Die durch die Anleihe refinanzierten Projekte im Bereich Bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur leisten voraussichtlich einen Beitrag zu vier Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs): Ziel 1 „Keine Armut“, Ziel 4 „Hochwertige Bildung“, Ziel 10 „Weniger Ungleichheiten“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

#### UN SDG 1: Keine Armut



UN SDG 1 zielt darauf ab, Armut in allen ihren Formen und überall zu beenden. Bis 2030 sind die Ziele u. a.:

- ▶ Zugang zu grundlegenden Diensten sicherzustellen
- ▶ Die Anzahl der Männer, Frauen und Kinder in jedem Alter, die in Armut leben, um die Hälfte zu senken

Die Landeshauptstadt München leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der Sozialen Anleihe zur Refinanzierung von **Bezahlbarem Wohnraum** einen Beitrag zum UN SDG 1.

#### UN SDG 4: Hochwertige Bildung



UN SDG 4 zielt u. a. darauf ab, inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung zu gewährleisten. Bis 2030 sind die Ziele u. a.:

- ▶ Kostenlose und hochwertige Grund- und Sekundarschulbildung für alle Jungen, Mädchen und Divers
- ▶ Bildungseinrichtungen bauen und ausbauen, die kinder-, behinderten- und geschlechtergerecht sind

Die Landeshauptstadt München leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der Sozialen Anleihe zur Refinanzierung von **Bildungsinfrastruktur** einen Beitrag zum UN SDG 4.

#### UN SDG 10: Weniger Ungleichheiten



UN SDG 10 zielt darauf ab, Ungleichheit in und zwischen Ländern zu verringern. Bis 2030 sind die Ziele u. a.:

- ▶ Die soziale, wirtschaftliche und politische Inklusion fördern
- ▶ Chancengleichheit gewährleisten und Ungleichheit der Ergebnisse reduzieren

Die Landeshauptstadt München leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der Sozialen Anleihe zur Refinanzierung von **Bezahlbarem Wohnraum** einen Beitrag zum UN SDG 10.

#### UN SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden



Das UN SDG 11 zielt u. a. darauf ab, den Anteil der in Slums lebenden städtischen Weltbevölkerung zu verringern. Bis 2030 sollen u. a. folgende Ziele erreicht sein:

- ▶ Zugang zu sicheren, erschwinglichen, zugänglichen und nachhaltigen Verkehrssystemen ermöglichen
- ▶ Zugang zu angemessenem, sicherem und erschwinglichem Wohnraum gewährleisten

Die Landeshauptstadt München leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der Sozialen Anleihe zur Refinanzierung von **Bezahlbarem Wohnraum** einen Beitrag zum UN SDG 11.



## 2.2. Projektbewertung und -auswahl

imug bestätigt, dass der Prozess der Projektbewertung und -auswahl in Einklang mit den Social Bond Principles steht.

Die Ausgabe des Social Bonds unterstützt die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Landeshauptstadt München. Der Emittent hat strukturierte Prozesse implementiert, anhand derer er in der Lage ist, geeignete Projekte mit einem positiven sozialen Nutzen zu identifizieren. Der zugrundeliegende Prozess ist transparent, strukturiert und auf mehrere Verantwortungsebenen aufgeteilt. Weiterhin verfügt der Emittent über einen Prozess, um wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den Projekten zu identifizieren und zu steuern.

### AUSWAHL UND BEWERTUNG

Um einen strukturierten Prozess für die Projektauswahl und -bewertung zu gewährleisten, hat die Landeshauptstadt München eine Projektgruppe für die Soziale Anleihe mit den folgenden Vertretern gegründet:

- ▶ Büro der Referatsleitung der Stadtkämmerei
- ▶ Hauptabteilung Haushalt, Zentrales Rechnungswesen
- ▶ Abteilung Investitionsplanung und Controlling Zuwendungen
- ▶ Sachgebiet Investitions- und Finanzplanung
- ▶ Hauptabteilung Vermögens- und Beteiligungsmanagement
- ▶ Abteilung Finanzmanagement
- ▶ Sachgebiet Langfristige Finanzanlagen und Verbindlichkeiten

Je nach Projektschwerpunkt haben Vertreter folgender Referate/Unternehmen die Projektauswahl begleitet:

- ▶ Baureferat, Hochbau
- ▶ Referat für Bildung und Sport
- ▶ Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Daneben wurden als Basis Stadtratsbeschlüsse, Gesetze, städtische, nationale und internationale Richtlinien und deren Umsetzung beachtet. Die Projektgruppe ist nach der Zuteilung der Emissionserlöse für die Kontrolle der Projekte zuständig.

- Der Prozess ist eindeutig definiert und dokumentiert/ angemessen strukturiert
- Die Auswahl und Bewertung der Projekte basiert auf klar definierten Zuständigkeiten
- Es gibt einen zuständigen Steuerungskreis
- Prüfung und Nachverfolgbarkeit der Projekte wird sichergestellt

Die Projektauswahl und Bewertung der Projekte für bezahlbaren Wohnraum erfolgen auf drei Ebenen. (1) Die Auswahl der Zielgruppen für die Refinanzierung durch die Soziale Anleihe (Wohnungsbau, Schulbau) erfolgte durch Entscheidungsträger in der Referatsleitung der Stadtkämmerei zusammen mit den Verantwortlichen aus den Hauptabteilungen Haushalt und

Vermögensmanagement in Absprache mit Vertretern der beteiligten Referate und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. (2) Die konkrete Projektauswahl wurde durch die Projektgruppe in einem mehrstufigen Auswahl- und Abstimmungsprozess festgelegt. Dabei wurde die Eignung hinsichtlich Mittelverwendung, Höhe der investierten Mittel, vertragliche Bindungen etc. geprüft und abgestimmt. (3) Die Koordination erfolgte durch die verantwortliche Person in der Abteilung Kreditmanagement.

Für die Nachverfolgbarkeit und Überwachung der Projekte ist die Finanzabteilung der Landeshauptstadt München zuständig.

### **Bezahlbarer Wohnraum**

Das Projekt „Ausübung Vorkaufsrecht“ im Gebiet der Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauerstraße“ wurde durch den Stadtrat in der Vollversammlung vom 27.11.2018 beschlossen und in 2019 vollzogen, als die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG mit Übernahme der Vorhabenträgerschaft in alle Rechte und Pflichten des bisherigen Eigentümers eingetreten ist. Die benötigten Mittel zur Finanzierung wurden im Rahmen einer Stammkapitalerhöhung in 2019 durch beide Beteiligte beschlossen und ausgezahlt.

### **Bildungsinfrastruktur**

Bei der Auswahl eines geeigneten Projektes für die Projektkategorie "Bildungsinfrastruktur" wurde von der Projektgruppe die Einhaltung der städtischen Standards geprüft und als gesichert betrachtet. Es erfolgte jeweils eine individuelle Prüfung der Einzelprojekte. In Zusammenarbeit mit der Abteilung Haushalt wurden die geleisteten Zahlungen und empfangenen Zuschüsse für das Projekt „Bildungscampus und Sportpark Freiam“ von den für die Investitionsplanung und das Zuschusswesen Verantwortlichen der Stadtkämmerei aus dem SAP-System ausgewertet.

## EIGNUNGSKRITERIEN

Der Emittent hat folgende Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte definiert:

PROJEKTTYP	KRITERIEN
Bezahlbarer Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lage im Stadtgebiet München</li> <li>▶ Neuvermietungen an MieterInnen mit unterem/mittlerem Einkommen</li> <li>▶ Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung)</li> <li>▶ Keine Luxussanierung während der Nutzungsphase</li> <li>▶ Keine Umwandlung in Wohneigentum – Dauerhafte Zurverfügungstellung für den Mietwohnungsmarkt</li> </ul>
Bildungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lage im Stadtgebiet München</li> <li>▶ Teil des Aktionsprogramms Schul- und Kita-Bau 2020</li> <li>▶ Gestaltung nach dem Münchner Lernhauskonzept</li> <li>▶ Erfüllung der Inklusionskriterien</li> <li>▶ Erfüllung der Kriterien für Barrierefreiheit</li> <li>▶ Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr</li> </ul>

### Zusätzliche Prüfungsaspekte

- Bewertungskriterien sind Gegenstand externer Prüfung
- Interne Bewertung

Das städtische Revisionsamt und die Rechtsabteilung der Landeshauptstadt München prüft die ausgewählten Projekte und stellt sicher, dass diese die Eignungskriterien erfüllen. Die finale Entscheidung über die Anschlussfinanzierung trifft der Kämmerer der Landeshauptstadt München.



## ESG RISIKOMANAGEMENT

imug ist der Ansicht, dass die Landeshauptstadt München über geeignete Richtlinien und Prozesse verfügt, um die mit den Projekten verbundenen wesentlichen ESG-Risiken zu managen. Die Landeshauptstadt München hat ein Risikomanagementsystem implementiert, um potenziell wichtige ESG-Kriterien zu identifizieren und zu verwalten.

Die für die Anleihe zu refinanzierenden Projekte (sowohl Wohnraum als auch Bildungsinfrastruktur) weisen neben den positiven sozialen Nutzen auch gewisse ESG-Risiken auf. Dazu gehören die Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen der Gebäude, Verlust von Biodiversität, Abfallmanagement während der Bau-/Sanierungsarbeiten, Anbindung an den lokalen Nahverkehr, Sicherheit für die Bewohner, Gesundheit und Arbeitsschutz für die Arbeiter während des Baus bzw. während des Betriebs, Zugang für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen.

Die Landeshauptstadt München stellt schon durch einen Teil der Eignungskriterien sicher, dass ESG-Themen wie Barrierefreiheit, Inklusion, Teilhabe von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen, Zugang durch Anbindung an den Nahverkehr eingehalten werden. Diese Aspekte sind fest in die prozessualen Abläufe der Landeshauptstadt München und deren Kontrollsysteme integriert.

Baubeschreibungen und Ausschreibungsverfahren beinhalten zudem ökologische Kriterienkataloge inkl. Checklisten, die auch weitere ESG-Risiken abdecken:

- ▶ **Ökologische Faktoren:** Ökodesign und Lebensdauer (bei Neubauten), Energie-Management-System inkl. Controlling (bei Neubauten), Abfallmanagement, ökologische Baumaterialien, Umweltschutzmaßnahmen für Luft, Wasser und Boden
- ▶ **Soziale Faktoren:** Qualitätsanforderungen für eingesetzte Materialien und Maßnahmen (inkl. Kontrollprozesse), soziale Anforderungen bei Dienstleistern, ILO-Kernarbeitsnormen, Einbezug der Bevölkerung in der Bauphase
- ▶ **Governance Faktoren:** Anti-Korruption, Datenschutz, IT-Sicherheit

Bei der Ausschreibung von Bauprojekten werden verbindliche energetische Standards, ökologische Kriterien und Kriterien zur Qualität der Gebäudehüllen vorgegeben. Die Überwachung dieser Standards erfolgt in festgelegten Prozessen, die in einer Prozesslandkarte abgebildet und dokumentiert sind. Dort werden Einzelprozesse für alle Leistungen definiert und in einer Projektkommunikationsplattform abgebildet, die das Dokumenten-, Plan-, und Kommunikationsmanagement sowie das Bautagebuch umfassen. Die Prüfung wird durch das zuständige Bauamt begleitet. Die Wohnbaugesellschaften der Landeshauptstadt München stellen die Wohnungsvergabe durch Prozesse und Richtlinien sicher. Wohnungsvergaben an Beschäftigte der GWG erfolgen im Rahmen der Vergabevorschriften der Stadt München und unter Einhaltung des 6-Augen-Prinzips. Die GEWOFAG hat Regelungen, Prozessdokumentation und Arbeitsanweisungen verbindlich festgeschrieben, zudem hat das Amt für Wohnung und Migration die Verantwortung für die Wohnungsvergabe übernommen und regelt dies über eine externe Plattform.

Arbeitnehmerrechte, Menschenrechte sowie Sicherheit durch Brandschutz etc. sind durch die deutsche Gesetzgebung fest geregelt und sichergestellt. Hier werden alle notwendigen Anforderungen erfüllt, Kontrollen (wie Feuermelder etc.) durchgeführt und dokumentiert.



## 2.3. Management der Erlöse

imug bestätigt, dass die Regeln für das Management der Erlöse in Einklang mit den Social Bond Principles stehen.

Die Stadt München hat interne Regelungen festgelegt, die einen transparenten Allokationsprozess erlauben.

### NACHVERFOLGUNG DER ERLÖSE

- Unterkonto
- Teilportfolio
- Wird auf eine andere Weise angemessen nachverfolgt

Der Kämmerer der Landeshauptstadt München und die Finanzabteilung verfolgen die Verwendung der Erlöse. Die Erlöse werden bei Zahlungseingang in SAP verbucht, dazu wird ein Einnahmekonto „Anleihen“ in der städtischen Finanzrechnung in SAP eingerichtet. Bei der zu begebenden Anleihe erfolgt ein interner Vermerk, für welche Projekte die Mittelverwendung zu verwenden sind. Die Landeshauptstadt München ist an den bayrischen Kontenplan gebunden, d. h. an eine Aufstellung der buchhalterischen Konten. Die Nettoerlöse werden intern allokiert und im Sinne der Doppelten Buchführung in einer eigenen Haushaltsstelle auf der Passiva-Seite in der Buchführung aufgelistet.

Der Nettoerlös der Sozialen Anleihe dient zur Ablösung eines im Februar 2020 auslaufenden Darlehens der Landeshauptstadt München, wodurch eine unmittelbare Allokation der Nettoerlöse erfolgt. Die Landeshauptstadt München versichert, dass mit den Emissionserlösen ausschließlich ein Teil der Gesamtprojektkosten für die Projekte „Am Harras/Passauerstraße“ (Bezahlbarer Wohnraum) und „Bildungscampus und Sportpark Freiham“ (Bildungsinfrastruktur) refinanziert werden.

Im Rahmen der laufenden Projektüberwachung wird die Projektgruppe "Soziale Anleihe" die vereinbarte Verwendung der Mittel durch geeignete Prüfschritte (Datenblätter Schulen, Informationspflichten der GWG) überwachen und sicherstellen, dass die vereinbarte Nutzung erfolgt. Diese Projektziele sind im Rahmen der Prüfung durch das interne Revisionsamt Gegenstand jährlicher Überprüfungen. Es erfolgt eine jährliche Berichterstattung bis zur vollständigen Allokation der Mittel sowie im Falle von wesentlichen Änderungen (z. B. Vermögensveräußerungen) bis zur Fälligkeit der Anleihe.

- Der Emittent verfügt über einen internen Prozess, mittels dessen sichergestellt wird, dass die Erlöse ausschließlich für die ausgewählten Projekte im Bereich Bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur verwendet werden

Die Finanzierungsabteilung sowie der Kämmerer der Landeshauptstadt München verfolgen die Erlöse bis zur vollständigen Allokation. Der Prozess wird durch ein eigens aufgesetztes Risikomanagement für die Soziale Anleihe durch die Projektgruppe überprüft. Falls ein Projekt die Auswahlkriterien nicht mehr erfüllt, z. B. weil die Nutzung einer der Schulen eingestellt wird oder die Erhaltungssatzung nicht verlängert wird, ist das Risikomanagement dafür zuständig, dieses Projekt durch ein anderes geeignetes Projekt (z. B. einen anderen Schulbau bzw. ein anderes Wohnungsbauprojekt) zu ersetzen. Die Verantwortung obliegt MitarbeiterInnen der

Stadtkämmerei aus den Bereichen Finanzmanagement, Haushalt, zentrales Rechnungswesen und der fachlich betroffenen Referate bzw. der GWG.

- Der Emittent wird, solange die Soziale Anleihe ausstehend ist, die Bilanz der Nettoerlöse periodisch den Projekten zuteilen
- Der Emittent wird gegenüber den Investoren die geplante (zeitweise) Platzierung offenlegen
- Der Emittent verpflichtet sich die Erlöse in einem definierten Zeitraum den Projekten zuzuteilen

Die Emissionserlöse dienen der Ablösung von auslaufenden Krediten, daher erfolgt eine sofortige Zuteilung der Erlöse.

- Externe Verifizierung



## 2.4. Berichterstattung

imug bestätigt, dass der Berichterstattungsprozess in Einklang mit den Social Bond Principles steht.

Der Emittent verpflichtet sich über die Mittelzuweisung, als auch über den sozialen Nutzen der Projekte zu berichten. Der zugrundeliegende Prozess der Datenerfassung und -konsolidierung ist eindeutig definiert.

imug bewertet die Verpflichtung des Emittenten zur zukünftigen regelmäßigen Berichterstattung über die Verwendung der Erlöse und den sozialen Nutzen der Anleihe als aussagekräftig und belastbar.

### EBENE DER BERICHTERSTATTUNG

- Auf Projektportfolio-Basis
- Auf Projektebene

### INDIKATOREN ZUR BERICHTERSTATTUNG

#### Allokation der Mittel

- Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse
- Höhe des allokierten Betrages
- Anteil der Refinanzierung
- Angaben zu eventuell nicht allokierten Emissionserlösen
- Projektbeschreibung

#### Nachhaltigkeitsinformationen

- Darstellung des Nachhaltigkeitsnutzens (quantitativ)
- Darstellung des Nachhaltigkeitsnutzens (qualitativ)

#### Weitere Informationen

- Berichterstattung Risikomanagement
- Berichterstattung bei wesentlichen Änderungen
- Externe Verifizierung der Berichterstattung

Die Landeshauptstadt München verpflichtet sich über die Höhe der eingenommenen Erlöse, über die finanzierten Projekte und deren sozialen Nutzen und entsprechenden Nachhaltigkeitsindikatoren zu berichten.

### BERICHTERSTATTUNG ERFOLGT ÜBER...

- Website
- Geschäftsbericht/Nachhaltigkeitsbericht
- Interne Kanäle, ausschließlich an Investoren

### HÄUFIGKEIT

- Jährlich
- Halbjährlich
- Anderweitig

### BERICHTSZEITRAUM

- Bis zur vollständigen Allokation der Erlöse
- Solange die Anleihe ausstehend ist

Die Landeshauptstadt München wird darüber hinaus auf freiwilliger Basis auch nach der vollständigen Allokation der Erlöse bei wesentlichen Änderungen, z. B. Vermögensveräußerungen, in geeigneter Form berichten.

### PROZESS DER DATENERFASSUNG UND -KONSOLIDIERUNG

- Der zugrundeliegende Prozess der Datenerfassung und -konsolidierung ist klar strukturiert.

Die interne Koordination und Abstimmung der Berichterstattung erfolgt durch die Stadtkämmerei und das Büro des zuständigen Referenten, in Zusammenarbeit mit dem Baureferat sowie der GWG bzw. dem Referat für Bildung und Sport. Die Verantwortung obliegt der jeweiligen Referatsleitung. Die Datenerfassung basiert auf den Berichtspflichten der GWG bzw. auf Schul-Datenblättern, die durch das Referat für Bildung und Sport erstellt werden. Die Endfassung des Berichts wird mit dem Betreuungsreferat der GWG und dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt. Der Prozess der Berichterstattung basiert dabei auf internen Richtlinien und Vorgaben der Landeshauptstadt München.

Neben der internen Koordination ist dieses Gremium auch für die Überwachung, Erfassung und Übermittlung der sozialen Kennzahlen zuständig. Die Zahlen werden innerhalb der Stadt auf Plausibilität geprüft, bei der GWG greifen dazu auch interne Kontrollsysteme zur Überprüfung.

- Offenlegung der Methodik und/oder Annahmen
- Unterliegt einer externen Kontrolle

### SOZIALE BERICHTERSTATTUNGSINDIKATOREN

Die ausgewählten sozialen Berichterstattungsindikatoren werden vom imug als relevant und aussagekräftig erachtet. Der Emittent wird die erwartete positive Wirkung der Finanzierungstätigkeit anhand von quantitativen Output(-Ergebnissen) darstellen.

PROJEKTKATEGORIE	OUTPUT INDIKATOREN
Bezahlbarer Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Anzahl der betroffenen Wohnungen bzw. Wohnfläche</li> <li>▶ Anzahl der Bewohner</li> <li>▶ Höhe der Mieten im Vergleich zu einem vergleichbaren Mietspiegel</li> </ul>
Bildungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Geschaffene Nutzfläche in qm</li> <li>▶ Schulformen und Anzahl der Klassen</li> <li>▶ Anzahl der Schüler</li> <li>▶ Anteil der Schüler in Ganztagsbetreuung</li> </ul>



### 3. EMITTENT

#### NACHHALTIGKEITSPERFORMANCE/-STRATEGIE

Die Emission steht im Einklang mit den SBP und trägt dazu bei, die Förderziele der Landeshauptstadt München und damit den Ausbau der Erneuerbaren Energien zu unterstützen.

#### Förderziele

Zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung hat der Münchner Stadtrat 2003 allgemeine Nachhaltigkeitsziele beschlossen: (1) Globale Verantwortung, (2) Ressourcenschonung, (3) Lebensqualität, (4) Zukunftstaugliches Wirtschaften, (5) Chancengleichheit, (6) Sicheres Leben, (7) Kinder- und Familienstadt, (8) Kulturelle Entfaltung, (9) Aktive Zivilgesellschaft. 2016 unterzeichnete der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter die Resolution des Deutschen Städtetages „Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung“.

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern und zählt ca. 1,5 Mio. Einwohner. Bezahlbarer Wohnraum ist in München besonders knapp. Durch Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung sollen bis 2030 möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau generiert werden. Im Rahmen des Stadtentwicklungsprojektes „Perspektive München“ wurde 2016 ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm beschlossen: „Wohnen in München VI“ mit einer Laufzeit von 2017 – 2021. Fördermittel in Höhe von 870 Mio. EUR kommen im Programmzeitraum der Wohnraumversorgung und –sicherung in München zugute. Das Ziel für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau sind 2.000 Wohnungen pro Jahr. Durch eine Erhöhung der Einkommensgrenze hat die Stadt München die Anzahl der förderberechtigten Haushalte erhöht, um die „Münchner Mischung“ – ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen Quartieren – zu erhalten. Die energetischen Standards im geförderten Wohnungsbau liegen über dem gesetzlichen Niveau und entlasten die MieterInnen bei den Nebenkosten.

Um der Verdrängung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken, macht die Stadt seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch. Im Gebiet dieser Erhaltungssatzungen steht ihr unter bestimmten Voraussetzungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das genutzt wird, um u.a. die betroffenen Wohnungen dauerhaft für den Mietmarkt zu erhalten und „Luxusmodernisierungen“ zu verhindern.

Des Weiteren wurde 2014 vom Stadtrat der Stadt München das Aktionsprogramm Schul- und Kita-Bau 2020 beschlossen. Im Rahmen dieses Programms wurden 2016, 2017 und 2019 drei Bauprogramme verabschiedet. Durch diese Bauprogramme entstehen insgesamt 40.510 zusätzliche Schulplätze, 179 Kitagruppen, 179 Sporthalleinheiten und 10 Schwimmhallen.

Die Förderziele der Stadt München stehen im Einklang mit der Emission der Sozialen Anleihe.

## KONTROVERSE GESCHÄFTSFELDER

imug hat den Hoheitsbereich der Landeshauptstadt München (Stadtverwaltung) auf insgesamt 10 kontroverse Geschäftsfelder<sup>2</sup> geprüft. Das Kerngeschäft der beiden städtischen Wohnbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) ist der Neubau, die Vermietung, Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands. Die GEWOFAG und die GWG schaffen und erhalten Bezahlbaren Wohnraum. Die Landeshauptstadt München und die beiden Tochtergesellschaften GEWOFAG und GWG sind nicht in weiteren kontroversen Geschäftsfeldern aktiv. Eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München, die Stadtwerke München GmbH (SWM), ist jedoch mit 25 Prozent am Kernkraftwerk Isar 2 beteiligt und betreibt mehrere mit Steinkohle, Gas und Erdgas befeuerte Heizkraftwerke.

## KONTROVERSESEN

Kontroversen: Es liegen zum Stichtag 31.01.2020 keine Informationen zur Involvierung der Landeshauptstadt München und der beiden Tochtergesellschaften GEWOFAG und GWG in Kontroversen vor.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Die kontroversen Geschäftsfelder sind im Methodikteil (S.18) definiert.

<sup>3</sup> Die kontroversen Geschäftsaktivitäten sind im Methodikteil (S.18) definiert.





## 4. STELLUNGNAHME

2003 hat der Münchner Stadtrat zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung allgemeine Nachhaltigkeitsziele beschlossen. Die Landeshauptstadt München plant bis 2030 durch Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau zu generieren, um dem hohen Bevölkerungszuwachs gerecht zu werden. Die Umsetzung erfolgt durch die beiden städtischen Wohnbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG). Des Weiteren wurden von der Landeshauptstadt München in den Jahren 2016, 2017 und 2019 drei Programme zum Neubau von Schulen, Kitas, Sporthalleinheiten und Schwimmhallen verabschiedet.

Das Rahmenwerk der Landeshauptstadt München für die Soziale Anleihe wurde vom imug analysiert und als geeignet bewertet, um förderfähige Projekte zu identifizieren und zu refinanzieren sowie darüber zu berichten. Der dafür im Rahmenwerk definierte Prozess steht vollständig im Einklang mit den aktuellen Social Bond Principles.

### **Das Rahmenwerk für die Soziale Anleihe der Landeshauptstadt München steht im Einklang mit den Social Bond Principles.**

Durch die Soziale Anleihe werden geeignete Projekte in zwei Kategorien refinanziert, die zum Erhalt von Bezahlbarem Wohnraum und zum Ausbau der Bildungsinfrastruktur beitragen.

- (1) Durch das Vorkaufsrecht und die Erhaltungssatzung trägt die Landeshauptstadt München zur Zurverfügungstellung von Bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und zum Erhalt der sozialen Durchmischung von Münchner Bezirken („Milieuschutz“) bei.
- (2) Zudem leistet die Landeshauptstadt München durch Investitionen in Neubau, Erweiterungen und Sanierungen von Schulen und Kitas einen Beitrag zur Schul- und Berufsbildung und dadurch zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Landeshauptstadt München in Bezug auf die Bevölkerungswachstumsprognosen.

Mit der Finanzierung von Bezahlbarem Wohnraum und Bildungsinfrastruktur 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“.

imug bestätigt, dass die Förderziele der Landeshauptstadt München im Einklang mit der Emission der Sozialen Anleihe steht. Es gibt keine Hinweise dafür, dass die beiden städtischen Wohnbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) in Kontroversen oder weitere kontroverse Geschäftsfelder involviert ist. Die Stadtwerke München GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadt München, ist mit einem Anteil von 25 Prozent Eigentümerin des Kernkraftwerks Isar 2 und betreibt darüber hinaus Heizkraftwerke, die mit Steinkohle, Gas und Erdgas befeuert werden.

## 5. METHODIK

Die vorliegende SPO wurde von qualifizierten imug Analysten am Standort Hannover erstellt. Unser Nachhaltigkeitsresearch erfolgt ausschließlich nach anerkannten und methodisch gesicherten Verfahren. Für alle Research-Aktivitäten und Kundenprozesse haben wir strenge Qualitätsstandards definiert. Bereits im Jahr 2002 hat imug | rating einen Code of Conduct verabschiedet, der die Unabhängigkeit, Nachvollziehbarkeit und Qualität der Nachhaltigkeitsbewertungen gewährleistet. Um die Research- und Arbeitsprozesse noch stärker an anerkannten Standards auszurichten, hat sich imug | rating im Juni 2019 einem externen Audit unterzogen und die Zertifizierung nach der Qualitätsmanagement-Norm ISO 9001:2015 erhalten. Die Erstzertifizierungen werden in regelmäßigen Überwachungsaudits geprüft.

Nach eingehender Prüfung des Rahmenwerks bestätigt imug, ob eine Emission mit den Social Bond Principles (SBP) übereinstimmt.

Für eine positive Bewertung müssen dabei folgende Punkte vom Emittenten transparent berichtet und nachvollziehbar umgesetzt werden: (1) Verwendung der Erlöse, (2) Prozessauswahl und -bewertung, (3) Management der Erlöse und (4) Berichterstattung. Neben dem Rahmenwerk bilden Gespräche mit relevanten MitarbeiterInnen des Emittenten und öffentlich zugängliche Informationen die Informationsgrundlage für die vorliegende SPO. Diese Quellen wurden nur genutzt, wenn die Informationen nachvollziehbar und dokumentiert sind. Zudem wird dem Emittenten ein Fragenkatalog zugesandt, um das ESG-Risikomanagement des Emittenten in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance tiefgehend zu prüfen.

Darüber hinaus prüft imug | rating, ob eine Emission mit der Unternehmensstrategie des Emittenten übereinstimmt oder bei fehlender Strategie bereits passende Maßnahmen im Umweltbereich umgesetzt werden.

imug analysiert die Aktivitäten des Emittenten in folgenden kontroversen Geschäftsfeldern: Fossile Brennstoffe (u. a. thermische Kohle oder unkonventionelle Öl- und Gasförderung), Herstellung von Atomenergie und strategischer Produkte/Dienstleistungen zum Betrieb von Atomkraftwerken, Herstellung von konventionellen und kontroversen Waffen und Rüstungsgütern, Massentierhaltung/Tierversuche, Grüne Gentechnik, Glückspiel, Tabak, Alkohol, Pornografie, und gefährliche Chemikalien. Es werden alle kontroversen Geschäftsaktivitäten unabhängig von einer Umsatzschwelle angeführt.

imug überprüft jeden Emittenten zudem auf weitere kontroverse Geschäftsaktivitäten. Dies beinhaltet mögliche Kontroversen wie Verstöße gegen international anerkannte Nachhaltigkeitsnormen, wie bspw. den UN Global Compact oder die ILO-Kernarbeitsnormen. Es werden nur diejenigen kontroverse Geschäftsaktivitäten aufgeführt, die durch verlässliche und belastbare öffentliche Quellen nachweisbar sind. Die Untersuchung deckt folgende Bereiche ab: Umweltschädigungen (Biodiversitätsverlust, etc.), Gesellschaft (Menschenrechte, Sozialstandards, Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz, etc.) und Unternehmensführung (Korruption, Steuerhinterziehung, Kartell, Geldwäsche, Betrug, etc.). imug kategorisiert Kontroversen hinsichtlich ihres Schweregrades (unwesentlich, signifikant und kritisch). Neben dem Schweregrad einer Kontroverse wird auch die Häufigkeit ihres Auftretens berücksichtigt.

## Disclaimer

Der Arbeitsbereich imug | rating der imug Beratungsgesellschaft mbH bietet Research- und Rating-Dienstleistungen an, die mit angemessener Qualifikation sowie gebührender Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erstellt werden und gewährleistet so die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen. Sämtliche vom imug abgegebenen Werturteile sind grundsätzlich keine Kauf- oder Anlageempfehlungen. Die imug Beratungsgesellschaft mbH schließt grundsätzlich die Haftung in Schadensfällen aus, die in einem mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der imug Research- und Rating-Dienstleistungen stehen könnten.



imug | rating ist eine der tonangebenden deutschen Nachhaltigkeits-Ratingagenturen und die deutschsprachige Adresse für maßgeschneidertes Nachhaltigkeits-Research. Wir sind seit mehr als 20 Jahren auf dem nachhaltigen Finanzmarkt präsent – unsere Leistungen umfassen die Beratung und Unterstützung von Finanzdienstleistern und Investoren bei der Umsetzung nachhaltiger Anlagestrategien sowie das Nachhaltigkeits-Research und -Rating zu Unternehmen und nachhaltigen Finanzierungen. imug | rating ist Netzwerkpartner von Vigeo Eiris – einer der weltweit führenden Nachhaltigkeits-Ratingagenturen.

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

imug Beratungsgesellschaft mbH  
Postkamp 14 a  
30159 Hannover  
fon: +49 511 969 0  
mail: [rating@imug.de](mailto:rating@imug.de)

Analystin  
▶ Elisa Foerster  
  
Senior Beraterin  
▶ Dr. Annika Thorns