

# STADT MÜNCHEN

## Überprüfung der Berichterstattung zur sozialen Anleihe – April 2021

imug | rating wurde beauftragt, die Berichterstattung (nachfolgend „Wirkungsanalyse“) der Stadt München, zur sozialen Anleihe vom Februar 2020, zu überprüfen. Die Stadtkämmerei der Landeshauptstadt München berichtet erstmals im März 2021 in ihrer Wirkungsanalyse

über die Allokation der Erlöse und die damit verbundene positive soziale Wirkung. imug | rating wurde nicht mit der Durchführung weiterer Prüfungsschritte oder Audits beauftragt.



imug | rating bestätigt, dass der Emittent allen Berichtspflichten, zu denen er sich im Rahmenwerk zur Sozialen Anleihe verpflichtet hat, nachgekommen ist.

### Berichterstattung



- ✓ Allgemeine Informationen
- ✓ Abgleich der Eignungskriterien
- ✓ Allokation der Erlöse
- ✓ Nachhaltigkeitskennzahlen

### STELLUNGNAHME



Die Berichterstattung zur Sozialen Anleihe der Stadt München, insbesondere über die Allokation der Erlöse und den Nutzen der sozialen Projekte, ist vollständig und stimmt mit den im Rahmenwerk beschriebenen Berichtspflichten überein.

Der Emittent hat 100 % der Emissionserlöse bis zum 18.02.2020 vollständig zugeteilt. Die Allokation der Erlöse wurde von keiner unabhängigen dritten Partei geprüft.

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.



## 1. BERICHTERSTATTUNG

### BERICHTERSTATTUNG ERFOLGT ÜBER...

- Website<sup>1</sup>
- Geschäftsbericht/Nachhaltigkeitsbericht
- Interne Kanäle, ausschließlich an Investoren

### 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<sup>2</sup>
- Projektbeschreibung

#### Berichterstattungspflichten

- Berichterstattung Risikomanagement
- Berichterstattung bei wesentlichen Änderungen  
Der Emittent wird darüber hinaus auf freiwilliger Basis auch nach der vollständigen Allokation der Erlöse bei wesentlichen Änderungen, z. B. Vermögensveräußerungen, in geeigneter Form berichten.

### BERICHTSZEITRAUM

- Bis zur vollständigen Allokation der Erlöse<sup>3</sup>
- Solange die Anleihe ausstehend ist

<sup>1</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Stadtkaemmerei/Muenchens-Stadtanleihen.html>

<sup>2</sup> 100 Prozent der Emissionserlöse wurden sofort allokiert.

<sup>3</sup> Die Erlöse der Anleihe wurden bereits im ersten Jahr vollständig den beiden ausgewählten Projekten zugewiesen, daher wird in den Folgejahren kein Bericht erstellt.

## 1.1. Allokation der Erlöse

imug | rating bestätigt, dass der Allokationsprozess gemäß den Vorgaben im Rahmenwerk implementiert wurde. Insbesondere versichert imug | rating, dass der Emittent über die Allokation der Mittel berichtet und die Kennzahlen im Einklang mit den ursprünglichen Verpflichtungen des Emittenten stehen.

### KENNZAHLEN

FINANZIELLE KENNZAHLEN	ERGEBNIS
Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse	120 Mio. EUR
Höhe des allokierten Betrages	120 Mio. EUR
Anteil der Refinanzierung	100 %
Angaben zu eventuell nicht allokierten Emissionserlösen	n. a. <sup>2</sup>

In der Wirkungsanalyse ist eine Projektbeschreibung vorhanden.

### PROJEKTFINANZIERUNG

PROJEKTKATEGORIE	PROJEKT	ANTEIL ZUGETEILTER ERLÖSE
Bezahlbarer Wohnraum	▶ „Ausübung eines Vorkaufsrechtes“ für das Objekt „Am Harras/Passauerstraße“	75 %
Bildungsinfrastruktur	▶ „Bildungscampus und Sportpark Freiham“	25 %

Der Emittent hat 100 % der Emissionserlöse bis zum 18.02.2020 vollständig zugeteilt. Die Allokation der Erlöse wurde von keiner unabhängigen dritten Partei geprüft.

## 1.2. Nachhaltigkeitskennzahlen

imug | rating bestätigt, dass der Emittent tatsächlich die Nachhaltigkeitskennzahlen berichtet, zu deren Berichterstattung er sich im Rahmenwerk zur Emission der sozialen Anleihe verpflichtet hat. imug | rating bestätigt, dass die im Rahmenwerk definierten Ziele mit den Zielen der sozialen Anleihe übereinstimmen.

PROJEKT-KATEGORIE	OUTPUT INDIKATOREN	BERICHTETE KENNZAHL <sup>4</sup>
Bezahlbarer Wohnraum	▶ Anzahl der Wohnungen (Mietobjekte)	▶ 295
	▶ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	▶ 22.743,14
	▶ Anzahl der Bewohner	▶ 533
	▶ Höhe der Mieten im Vergleich zu einem vergleichbaren Mietspiegel: Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> in EUR	▶ 9,46 derzeit gem. Mietvertrag ▶ 13-14,50 gem. Mietpreisspiegel (Mietpreisspiegel München 2019)
	▶ Anzahl der Wohnungen (Mietobjekte); Neuvermietungen seit 01.08.2019	▶ 17
Bildungsinfrastruktur	▶ Geschaffene Nutzfläche in m <sup>2</sup> (HNF + NNF)	▶ 4.092 Grundschule ▶ 6.738 Realschule ▶ 4.044 Sonderpädagogisches Förderzentrum (SFZ) ▶ 12.302 Gymnasium
	▶ Anzahl der Klassen	▶ 10 Grundschule ▶ 9 Realschule ▶ 20 Sonderpädagogisches Förderzentrum (SFZ) ▶ 17 Gymnasium
	▶ Anzahl der Schüler	▶ 172 Grundschule ▶ 231 Realschule ▶ 246 Sonderpädagogisches Förderzentrum (SFZ) ▶ 425 Gymnasium
	▶ Anteil der Schüler in Ganztagsbetreuung	▶ 101 Grundschule ▶ 116 Realschule ▶ 187 Sonderpädagogisches Förderzentrum (SFZ) ▶ Rd. 300 Gymnasium

Der Emittent hat in seinem Rahmenwerk quantitative/qualitative Zielvorgaben definiert. imug | rating bestätigt, dass die im Rahmenwerk definierten Ziele mit den Zielen der sozialen Anleihe übereinstimmen.

<sup>4</sup> Stand 31.12.2020

PROJEKTKATEGORIE – ZIELE	ZIELABGLEICH IMUG   RATING
<b>Bezahlbarer Wohnraum</b>	
▶ Sicherstellung der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte	▶ Ziel erfüllt
▶ Erhalt der sozialen Durchmischung von Bezirken (Milieuschutz)	▶ Ziel erfüllt
▶ Erhalt von 295 Wohneinheiten zur Neuvermietung an Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen	▶ Ziel erfüllt
▶ Deckelung von Mieten bzw. Verminderung der Mieten bei Neuvermietung	▶ Ziel erfüllt Die Nennung der konkreten Durchschnittsmietpreise bei Neuvermietungen im öffentlichen Wirkungsanalysebericht ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angedacht. Die Zahlen lagen imug   rating zum Zeitpunkt der Prüfung vor. <sup>5</sup>
<b>Bildungsinfrastruktur</b>	
▶ Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Landeshauptstadt München in Bezug auf die Bevölkerungswachstumsprognosen	▶ Ziel erfüllt
▶ Investitionen in Neubau, Erweiterungen und Sanierungen von Schulen und Kitas	▶ Ziel erfüllt

imug | rating hat die finanzierten Projekte mit den im Rahmenwerk<sup>6</sup> definierten Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte abgeglichen. Die detaillierten Ergebnisse befinden sich im Anhang (S. 9).

<sup>5</sup> Die GWG verpflichtet sich, bei Neuvermietungen im Objekt „Am Harras/Passauerstraße“ keine höhere Nettokaltmiete zu verlangen als 1,50 Euro unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München. Diese ist gedeckelt durch die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem Münchner Modell (derzeit 11,50 Euro als obere Spanngrenze nach der Fassung Wohnen in München VI). Die Landeshauptstadt München sichert imug | rating zu, dass die oben genannten Verpflichtungen bei Neuvermietungen von den städtischen Wohnungsunternehmen eingehalten werden und die Mieten bei Neuvermietungen entsprechend reduziert werden.

<sup>6</sup> [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:5be86fee-65bc-47c3-a393-f7e515d0f2d3/rahmenwerk\\_stadtanleihe.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:5be86fee-65bc-47c3-a393-f7e515d0f2d3/rahmenwerk_stadtanleihe.pdf)



## 2. EMITTENT

### **KONTROVERSEN**

Kontroversen: Es liegen zum Stichtag 07.04.2021 keine Informationen zur Involvierung der Landeshauptstadt München und der beiden Tochtergesellschaften GEWOFAG und GWG in Kontroversen vor.<sup>7</sup>

### **KONTROVERSE GESCHÄFTSFELDER**

Es gibt weiterhin 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 sind. Die Stadtwerke München GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadt München, ist mit einem Anteil von 25 Prozent Eigentümer des Kernkraftwerks Isar 2, welches Ende 2022 stillgelegt werden soll und betreibt darüber hinaus Heizkraftwerke, die mit Steinkohle, Gas und Erdgas befeuert werden.

---

<sup>7</sup> Die kontroversen Geschäftsaktivitäten sind im Methodikteil (S. 8) definiert.



### 3. STELLUNGNAHME

imug | rating hat die Wirkungsanalyse für die soziale Anleihe der Landeshauptstadt München, die im Februar 2020 begeben wurde, analysiert und als vollständig bewertet.

Die Landeshauptstadt München hat sich in ihrem Rahmenwerk, das für die Emission der sozialen Anleihe im Februar 2020 erstellt wurde, zur Berichterstattung über den sozialen Nutzen der finanzierten Projekte und die Allokation der Emissionserlöse verpflichtet. Laut der International Capital Market Association (ICMA) ist die Berichterstattung zu einer sozialen Anleihe nicht verpflichtend, wird aber als beste Marktpraxis angesehen.

imug | rating hat die Berichterstattung bzw. die Wirkungsanalyse der sozialen Anleihe, insbesondere die Allokation der Erlöse und die berichteten Nachhaltigkeitskennzahlen analysiert. Dabei hat imug | rating speziell die Zuteilung der Erlöse zu den Projekten und die Nachhaltigkeitskennzahlen, zu deren Berichterstattung sich der Emittent in seinem Rahmenwerk verpflichtet hat, untersucht. Zudem hat imug | rating die Überprüfung der potenziellen kontroversen Geschäftspraktiken und kontroversen Geschäftsaktivitäten der Landeshauptstadt München erneut aktualisiert.

**Die Berichterstattung zur sozialen Anleihe der Stadt München, insbesondere über die Allokation der Erlöse und den Nutzen der sozialen Projekte, ist vollständig und stimmt mit den im Rahmenwerk beschriebenen Berichtspflichten überein.**

Der Emittent hat 100 % der Emissionserlöse bis zum 18.02.2020 vollständig zugeteilt. Die Allokation der Erlöse wurde von keiner unabhängigen dritten Partei geprüft.

imug | rating bestätigt, dass die Förderziele der Landeshauptstadt München weiterhin im Einklang mit der Emission der sozialen Anleihe stehen. Es gibt weiterhin 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 Eigentümer des Kernkraftwerks Isar 2, welches Ende 2022 stillgelegt werden soll und betreibt darüber hinaus Heizkraftwerke, die mit Steinkohle, Gas und Erdgas befeuert werden.

## 4. METHODIK

Die vorliegende Überprüfung der Berichterstattung wurde von qualifizierten Analyst\*innen am Standort Hannover erstellt. Unser Nachhaltigkeits-Research 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 erstmals 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.

imug | rating überprüft die Berichterstattung bzw. die Wirkungsanalyse der sozialen Anleihe, insbesondere die Allokation der Erlöse und die berichteten Nachhaltigkeitskennzahlen. imug | rating prüft die Zuteilung der Erlöse zu den Projekten und die Nachhaltigkeitskennzahlen, zu deren Berichterstattung sich der Emittent in seinem Rahmenwerk verpflichtet hat.

imug | rating aktualisiert zudem die ESG-Einschätzung des Emittenten, jedoch ausschließlich die kontroversen Geschäftspraktiken und kontroversen Geschäftsaktivitäten.

Die Prüfung auf Involvierung in kontroverse Geschäftsaktivitäten beinhaltet mögliche Kontroversen wie Verstöße gegen international anerkannte Nachhaltigkeitsnormen, bspw. den UN Global Compact oder die ILO-Kernarbeitsnormen. Es werden nur diejenigen kontroversen 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 | rating kategorisiert Kontroversen hinsichtlich ihres Schweregrades (unwesentlich, signifikant und kritisch). Neben dem Schweregrad einer Kontroverse wird auch die Häufigkeit ihres Auftretens und die Reaktion des Unternehmens berücksichtigt.



## ANHANG

### ABGLEICH DER FINANZIERTEN PROJEKTE MIT DEN EIGNUNGSKRITERIEN

imug | rating bestätigt, dass die finanzierten Projekte mit den im Rahmenwerk definierten Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte übereinstimmen.

imug | rating hat die finanzierten Projekte mit den im Rahmenwerk<sup>8</sup> definierten Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte abgeglichen:

PROJEKT-KATEGORIE	PROJEKT	EIGNUNGSKRITERIEN	ERFÜLLUNG
Bezahlbarer Wohnraum	▶ „Ausübung eines Vorkaufsrechtes“ für das Objekt „Am Harras/Passauerstraße“	▶ Lage im Stadtgebiet München	✔
		▶ Neuvermietungen an Mieter*innen mit unterem/mittlerem Einkommen	✔
		▶ Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung)	✔
		▶ Keine Luxussanierung während der Nutzungsphase	✔
		▶ Keine Umwandlung in Wohneigentum – Dauerhafte Zurverfügungstellung für den Mietwohnungsmarkt	✔
Bildungsinfrastruktur	▶ „Bildungscampus und Sportpark Freiham“	▶ Lage im Stadtgebiet München	✔
		▶ Teil des Aktionsprogramms Schul- und Kita-Bau 2020	✔
		▶ Gestaltung nach dem Münchner Lernhauskonzept	✔
		▶ Erfüllung der Inklusionskriterien	✔
		▶ Erfüllung der Kriterien für Barrierefreiheit	✔
		▶ Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr	✔

<sup>8</sup> [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:5be86fee-65bc-47c3-a393-f7e515d0f2d3/rahmenwerk\\_stadtanleihe.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:5be86fee-65bc-47c3-a393-f7e515d0f2d3/rahmenwerk_stadtanleihe.pdf)

## Disclaimer

Bei der Erbringung der Research- und Ratingdienstleistungen geht imug | rating mit angemessener Qualifikation sowie der gebotenen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vor und unternimmt alle zumutbaren Anstrengungen, um die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen sicherzustellen. imug | rating gibt jedoch weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Garantie hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Nützlichkeit dieser Informationen. imug | rating schließt die Haftung gegenüber dem Kunden in Schadensfällen grundsätzlich aus, die in einem mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung ihrer Research- und Ratingergebnisse stehen könnten. Sämtliche von imug | rating abgegebenen Ergebnisse und Werturteile stellen grundsätzlich keine Kauf- oder Anlageempfehlungen dar.



imug | rating ist eine der tonangebenden deutschen Nachhaltigkeits-Ratingagenturen und die deutschsprachige Adresse für maßgeschneidertes 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 V.E (Vigeo Eiris) – einer der weltweit führenden Nachhaltigkeits-Ratingagenturen.

imug rating GmbH  
Postkamp 14 a  
30159 Hannover  
fon: +49 511 121 960  
mail: [rating@imug.de](mailto:rating@imug.de)  
web: [www.imug-rating.de](http://www.imug-rating.de)

Analyst\*innen  
▶ Elisa Foerster  
▶ Johannes Bayer