

Investorenpräsentation

ESG Pfandbrief

September 2014





Inhaltsverzeichnis

Überblick	3
Nachhaltigkeit in der MünchenerHyp	9
ESG Pfandbrief	13
Kontakt	25



„Royal Bank of Bavaria“

- Gründung 1896
- Nachhaltige Förderung und Unterstützung der Königlich Bayerischen Staatsregierung und des Bayerischen Königshauses Wittelsbach
- Über 118 Jahre erfolgreich in der Immobilienfinanzierung
- Konzernunabhängige Pfandbriefbank und Mitglied der genossenschaftlichen FinanzGruppe
- Zentrale in München
- Vorteil durch Wirtschaftskraft Bayerns



Wittelsbacher Krone



Zentrale der MünchenerHyp



Das Wichtigste auf einen Blick

- Top50 Kreditinstitut in Deutschland:
 - 35,7 Mrd. Euro Bilanzsumme
 - rund 450 Mitarbeiter
 - breit gefächerte Eigentümerstruktur; kein vorherrschender Anteilseigner
 - Moody's Emittentenrating: A2 stabil
- attraktive Pfandbriefrefinanzierung:
 - Pfandbrieflizenz: regelmäßige Begabe von Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefen
 - viertgrößter Hypothekendeckungsstock unter deutschen Pfandbriefemittenten
 - Moody's Pfandbriefrating: jeweils Aaa
- tiefe Verankerung in genossenschaftlicher FinanzGruppe:
 - Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken in der Immobilienfinanzierung
 - hervorragender Zugang zu Liquiditätsmitteln über die genossenschaftlichen Institute
 - starke Sicherungseinrichtung durch Garantiefonds und Garantieverbund im weltweit ältesten ausschließlich privat finanzierten Sicherungssystem für Banken
- nachhaltiges Geschäftsmodell:
 - langfristiges und risikoarmes Geschäftsmodell
 - Fokus auf genossenschaftlichen Grundauftrag, nicht Gewinnmaximierung
 - Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit
 - wichtige Entwicklungen in 2013 und 2014 mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Aktionen und Strategien



Geschäftsentwicklung 1. Halbjahr 2014

- deutliche Steigerung der Erträge:
 - Zinsüberschuss erhöht sich um 16 Prozent auf 82,1 Mio. Euro

- Wachstum der Hypothekenbestände weiterhin anhaltend:
 - Erhöhung um rund 0,7 Mrd. Euro auf 22,2 Mrd. Euro

- wachsende Kapitalquoten nach CRR:
 - Einwerben von rund EUR 400 Mio. hartem Kernkapital in Form von Geschäftsanteilen
 - harte Kernkapitalquote bei 11,1%, Kernkapitalquote bei 14,4% und Gesamtkapitalquote bei 18,6%

- positiver Ausblick:
 - organisches Wachstum mit Schwerpunkt Wohnimmobilienfinanzierung
 - weiterer Ausbau der Marktposition
 - angestrebtes Ergebnisziel über dem Vorjahresniveau



Bilanzzahlen

	2009	2010*	2011*	2012*	2013*	30.06.2014	e2014
Zinsergebnis	132,7	124,5	117,9	129,0	143,6	82,1	169,0
Provisionsergebnis	-30,0	-27,6	-38,3	-50,6	-49,3	-28,6	-49,0
Verwaltungsaufwand	-59,4	-58,9	-63,5	-65,5	-73,5	-40,4	-79,0
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	40,9	32,2	10,7	10,6	22,4	12,6	34,0
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	29,2	16,7	6,5	9,8	21,2	16,7	35,0
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken			-1,7	-2,5	-5,0		-5,8
Jahresüberschuss	11,0	11,0	4,9	5,4	6,7	11,1	17,0
Cost-Income-Ratio**	59,3	50,3	62,0	62,3	60,7	60,8	58,0
ROE (vor Steuern)	3,8%	5,5%	4,2%	5,0%	6,3%		5,0%
harte Kernkapitalquote						11,1%	11,6%
Kernkapitalquote	6,5%	6,4%	8,9%	9,1%	11,7%	14,4%	13,5%
Bilanzsumme	35.733,4	35.225,0	37.348,0	36.642,9	34.898,5	35.733,0	35.000,0
	2009	2010	2011	2012	2013	30.06.2014	e2014
Hypothekengeschäft	1.902,0	3.553,4	3.390,8	3.620,4	3.618,3	2.052,1	4.000,0
- davon private Finanzierungen	1.817,5	3.208,2	2.807,9	2.958,7	2.879,0	1.762,1	2.700,0
- davon gewerbliche Finanzierungen	84,5	345,2	582,9	661,7	739,3	290,0	1.300,0
Kapitalmarkt	912,3	1.883,4	1.449,0	662,9	552,2	621,4	800,0

* ab 2010 werden Zinsaufwendungen auf stille Beteiligungen im Zinsergebnis ausgewiesen.

** ab 2010 ohne Berücksichtigung des Zinsaufwands für stille Beteiligungen

Beträge in Mio. EUR



Ratings

■ Münchener Hypothekenbank eG

	Moody's Rating	Ausblick
Öffentliche Pfandbriefe	Aaa	stabil
Hypothekenpfandbriefe	Aaa	stabil
ungedeckte Inhaberschuldverschreibungen	A2	stabil
kurzfristige Verbindlichkeiten	P-1	
Finanzkraft	D	stabil

■ Münchener Hypothekenbank eG innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe

	Fitch Rating	Ausblick
Langfristrating	A+	stabil
Kurzfristrating	F1+	stabil

■ Genossenschaftliche FinanzGruppe

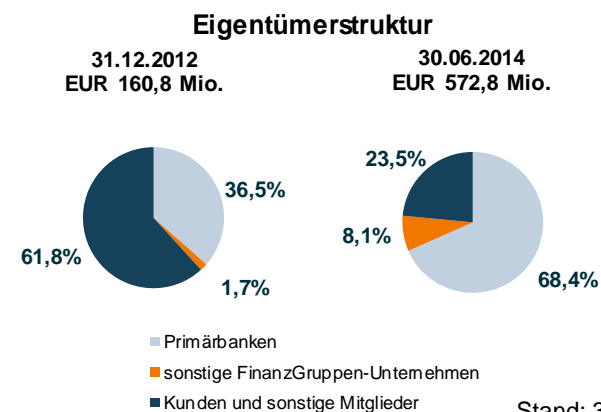
	S&P Rating	Ausblick
Langfristrating	AA-	stabil
Kurzfristrating	A-1+	stabil



Eigentümer

- Mitglieder:
 - 77.625 Mitglieder
 - 8,184 Mio. Geschäftsanteile
 - 70 Euro Nominalwert, kein Handel
 - 572,8 Mio. Euro Gesamtvolumen
 - Privatpersonen bis zu 500 Anteile
 - „one man, one vote“
 - Kündigungsanmeldung
- Haftung:
 - pro Anteil: 255,65 Euro
 - Gesamthaftsumme: 2.092,1 Mio. Euro
- Bedeutung für die Geschäfts- und Risikostrategie:
 - langfristige und nachhaltige Geschäftspolitik
 - konservative Risikopolitik
 - kein Mehrheitseigentümer
 - kontinuierliche Dividende

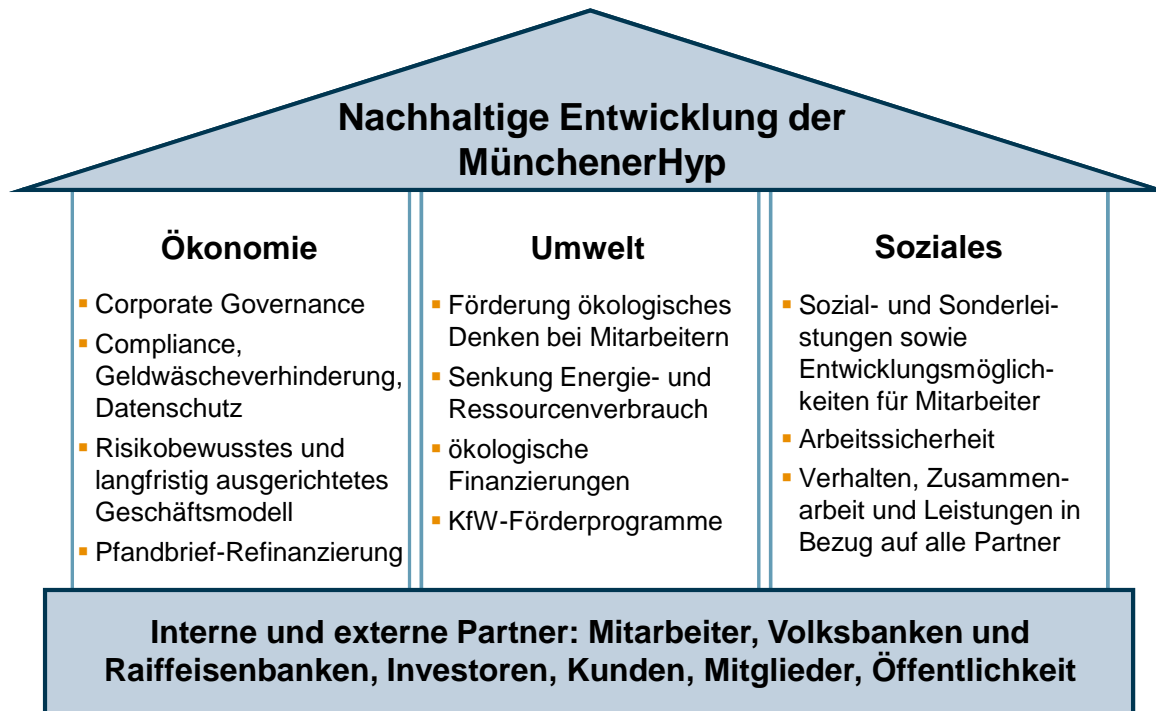
Eigenmittelkomponenten 30.06.2014	
in Mio. Euro	
Hartes Kernkapital	852,0
Geschäftsguthaben	566,4
Rücklagen	283,8
Sonderposten für allg. Bankrisiken	9,2
Abzugsposten	-7,4
Zusätzliches Kernkapital	251,8
Stille Beteiligungen	272,5
Abzugsposten	-20,7
Ergänzungskapital	323,3
Gesamtes Eigenkapital	1.427,1



Stand: 30.06.2014



Nachhaltigkeit in der MünchenerHyp



Nachhaltigkeitsratings

	2012	2014
oekom research		
Social Rating	D	C
Environmental Rating	D	C
Gesamtrating	D	C *
imug		
Öffentliche Pfandbriefe	neutral	sehr positiv
Hypothekenspfandbriefe	neutral	neutral
Unbesicherte Anleihen	negativ	neutral

* MünchenerHyp ist einer der drei „Industry Leaders“ der Branche Financials/Mortgage & Public Sector Finance (57 Unternehmen)

Nachhaltigkeitsbericht und -präsentation und:

<http://www.muenchenerhyp.de/de/meta/nachhaltigkeit/leitbild/index.html>



Stand: 31.08.2014

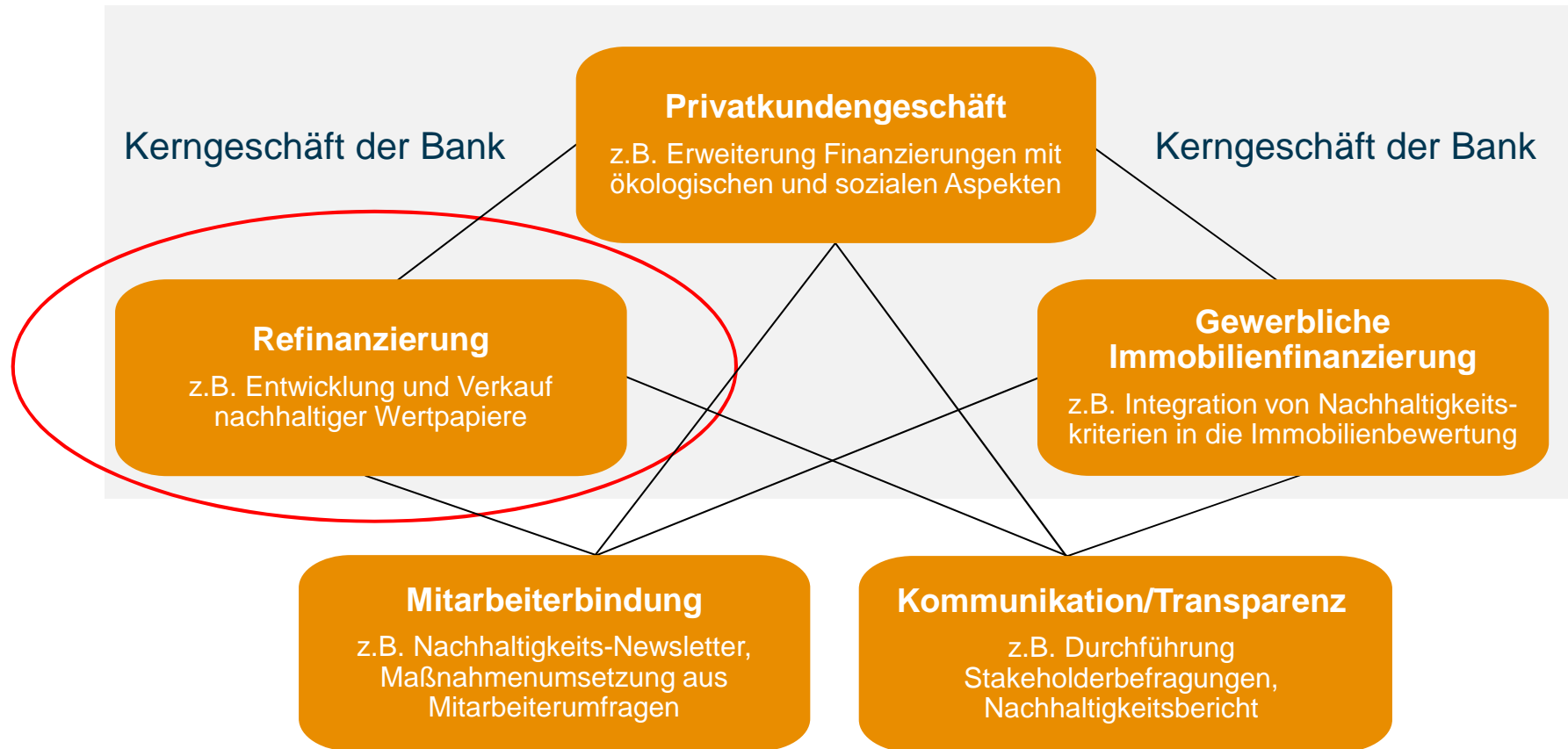


Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor





Handlungsfelder für die Zukunft





Nachhaltige Refinanzierung

Refinanzierung

z.B. Entwicklung und Verkauf nachhaltiger Wertpapiere



„MünchenerHyp ESG Pfandbrief“

→ Finanzierungen von Wohnungsbaugenossenschaften



Orientierung an Green Bond Principles (GBP)

“The GBP recommend concrete process and disclosure for issuers which investors, banks, investment banks, underwriters, placement agents and others may use to understand the characteristics of any given Green Bond.”

The GBP have four components:

- 1) Use of Proceeds
- 2) Process for Project Evaluation and Selection
- 3) Management of Proceeds
- 4) Reporting

1. Use of Proceeds

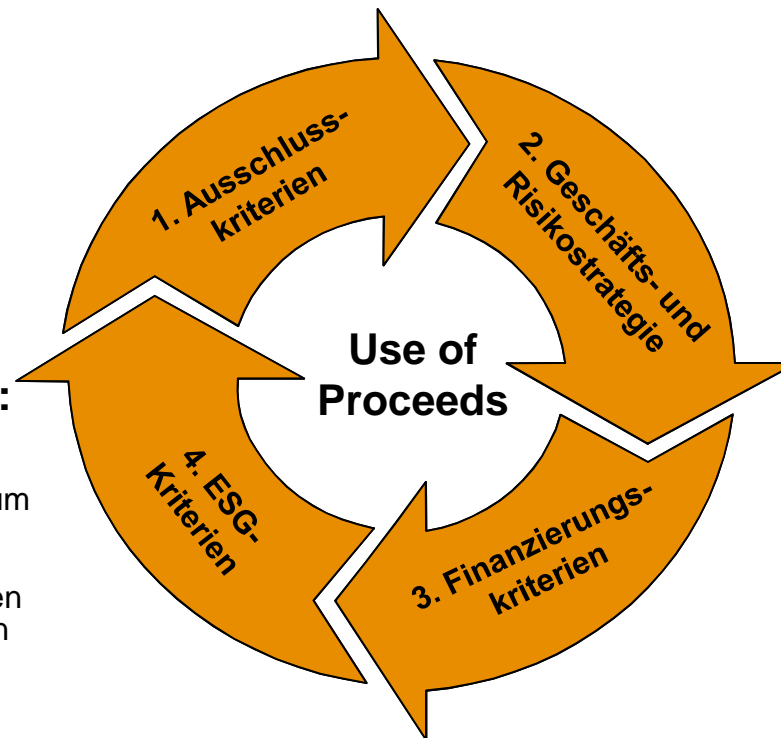
Verwendung des Emissionserlöses

■ **Ausschlusskriterien:**

- kontroverse Geschäftsfelder
 - Alkohol
 - Glücksspiel
 - Pornografie
 - Rüstung
 - Tabak
 - Urangewinnung

■ **Mögliche ESG-Kriterien:**

- sozialer Mehrwert durch bezahlbaren und nutzerfreundlichen Wohnraum
- dauerhaftes Wohnrecht für Mieter
- demokratische Mietstrukturen
- Vermeidung von Spekulation mit Wohnraum, Mietwucher und Leerständen
- nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Sanierungen nach KfW-Standards



■ **MünchenerHyp Geschäfts- und Risikostrategie:**

- Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken rund um die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Analyse und Darstellung von Adressenausfall-, Marktpreis-, Credit-Spread-, Liquiditäts-, Modell- und Operationellen Risiken

■ **Finanzierungskriterien für gewerbliche Immobilienfinanzierungen:**

- fertiggestellte, gut Instand gehaltene Objekte
- gute Objektlage mit positiver Zukunftsprognose
- nachhaltiger Objektertrag
- gute Drittverwendungsfähigkeit des Objektes
- erstrangig grundpfandrechtlich besicherte Darlehen



1. Use of Proceeds

Verwendung der Emissionserlöse

- Finanzierung von Wohnungsbaugenossenschaften mit Zweck: Schaffung von privatem, günstigem Wohnraum für ihre Mitglieder
- Aktueller Bestand Deckungskapital: 471.653.285 € (663 Darlehen)

Größenklassen

Aufgliederung des Deckungskapitals nach 30.06.2014			
Größenklasse	EUR	in %	Darlehen
Bis € 300.000	19.558.939,74	4,15	352
€ 300.000 - € 1 Mio.	91.887.562,93	19,48	159
€ 1 Mio. - € 10 Mio.	305.979.128,13	64,87	148
mehr als € 10 Mio.	54.227.654,44	11,50	4
Summe	471.653.285,24	100,00	663

Laufzeiten

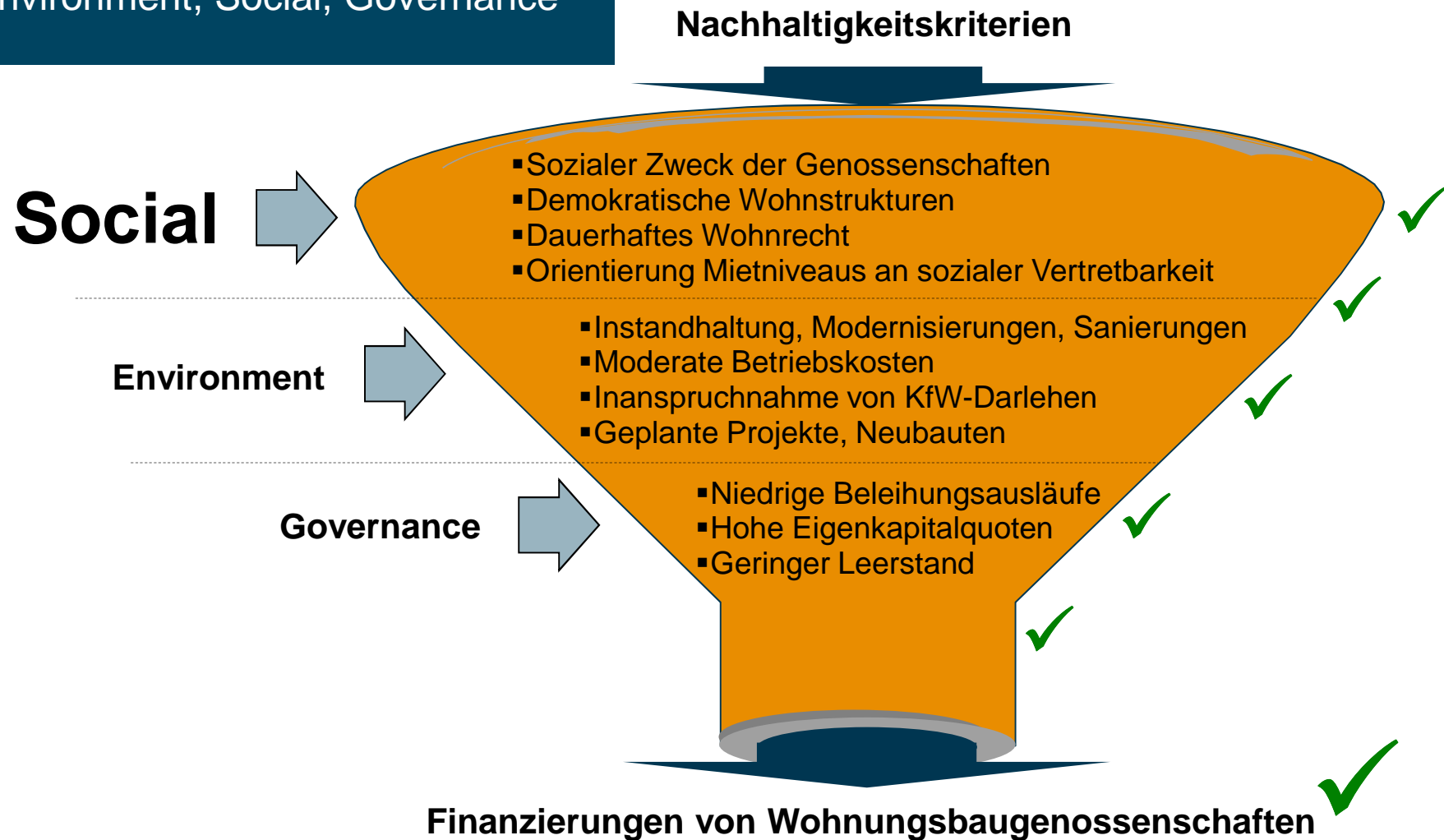
Laufzeitstruktur (Restlaufzeiten vom Stichtag der Auswertung bis zum Zinsbindungsende)							
	bis 1 Jahr	1 - 2 Jahre	2 - 3 Jahre	3 - 4 Jahre	4 - 5 Jahre	5 - 10 Jahre	> 10 Jahre
per 30.06.2014	45.906.301,86	25.896.511,00	48.252.561,91	47.035.084,37	43.302.854,83	186.156.068,48	75.103.902,79
per 30.06.2013	67.960.893,14	31.577.994,02	26.052.242,47	51.123.856,75	51.635.417,17	183.314.876,41	70.773.917,37

Regionen

Aufgliederung Deckungskapital nach Regionen 30.06.2014			
Land (Objektstandort)	EUR	in %	Darlehen
Baden-Württemberg	18.452.699,58	3,9	16
Bayern	61.146.711,26	13,0	179
Berlin	103.608.545,79	22,0	52
Brandenburg	8.250.341,90	1,7	11
Bremen	6.273.053,93	1,3	6
Hamburg	81.273.035,51	17,2	67
Hessen	16.363.625,31	3,5	16
Mecklenburg-Vorpommern	12.274.373,32	2,6	11
Niedersachsen	34.353.554,24	7,3	59
Nordrhein-Westfalen	68.568.170,32	14,5	143
Rheinland-Pfalz	2.053.209,43	0,4	6
Sachsen	19.708.450,21	4,2	21
Sachsen-Anhalt	3.699.519,06	0,8	4
Schleswig-Holstein	32.102.213,00	6,8	56
Thüringen	3.525.782,38	0,7	16
Summe	471.653.285,24	100,0	663

2. Project Selection

Environment, Social, Governance





2. Project Selection Soziale Kriterien

Sozialer Zweck

- In Satzungen festgehaltener Zweck der Wohnungsbaugenossenschaften: gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft
- Keine Profitorientierung, keine Spekulation mit Wohnungen

Soziale Mietstrukturen

- Wohnungspreise sollen so bemessen sein, das genossenschaftlicher Förderauftrag erfüllt werden kann
- Durchschnittsmieten von Wohnungsbaugenossenschaften im Vergleich zu Mietspiegeln der jeweiligen Regionen deutlich niedriger, insgesamt: (5,32 €/m² im Vergleich zu 6,73 €/m²)*

Sozialer Charakter der
Wohnungsbaugenossenschaften
in Satzungen verankert

Dauerhaftes Wohnrecht

- Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet grundsätzlich dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes
- Wohnrecht auf Lebenszeit gewährleistet über gesetzliches Maß hinausgehenden Kündigungsschutz

Demokratische Wohnstrukturen

- Genossenschaftliches Mitbestimmungsrecht „one man, one vote“: unabhängig der Anzahl der erworbenen Mitgliedsanteile haben alle Mitglieder nur eine Stimme
- Kein dominierendes Mitglied, das z.B. renditeorientierte Wohnungspolitik durchsetzen kann

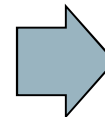
* Berechnung auf Basis der Werte der 10 Wohnungsbaugenossenschaften mit den höchsten MünchenerHyp-Finanzierungsvolumina



2. Project Selection Ökonomische Kriterien

Geringer Leerstand

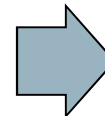
Ø-Leerstandsquote der von MünchenerHyp finanzierten Wohnungsbaugenossenschaften: 1,15%*



Sehr geringer Leerstand im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt: 3,3%**

Hohe Eigenkapitalquoten

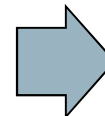
Hohe Eigenkapitalquoten (Ø 36,2%*) der Wohnungsbaugenossenschaften: risikobewusste und verantwortungsbewusste Geschäftspolitik



Vereinbarkeit mit Geschäfts- und Risikostrategie der MünchenerHyp: risikoarme Finanzierungen

Niedrige Beleihungsausläufe

Beleihungsauslaufgruppen			
Beleihungsauslauf	< 30%	30% - 60%	> 60%
Deckungskapital €	54.245.186	417.408.099	106.315.970



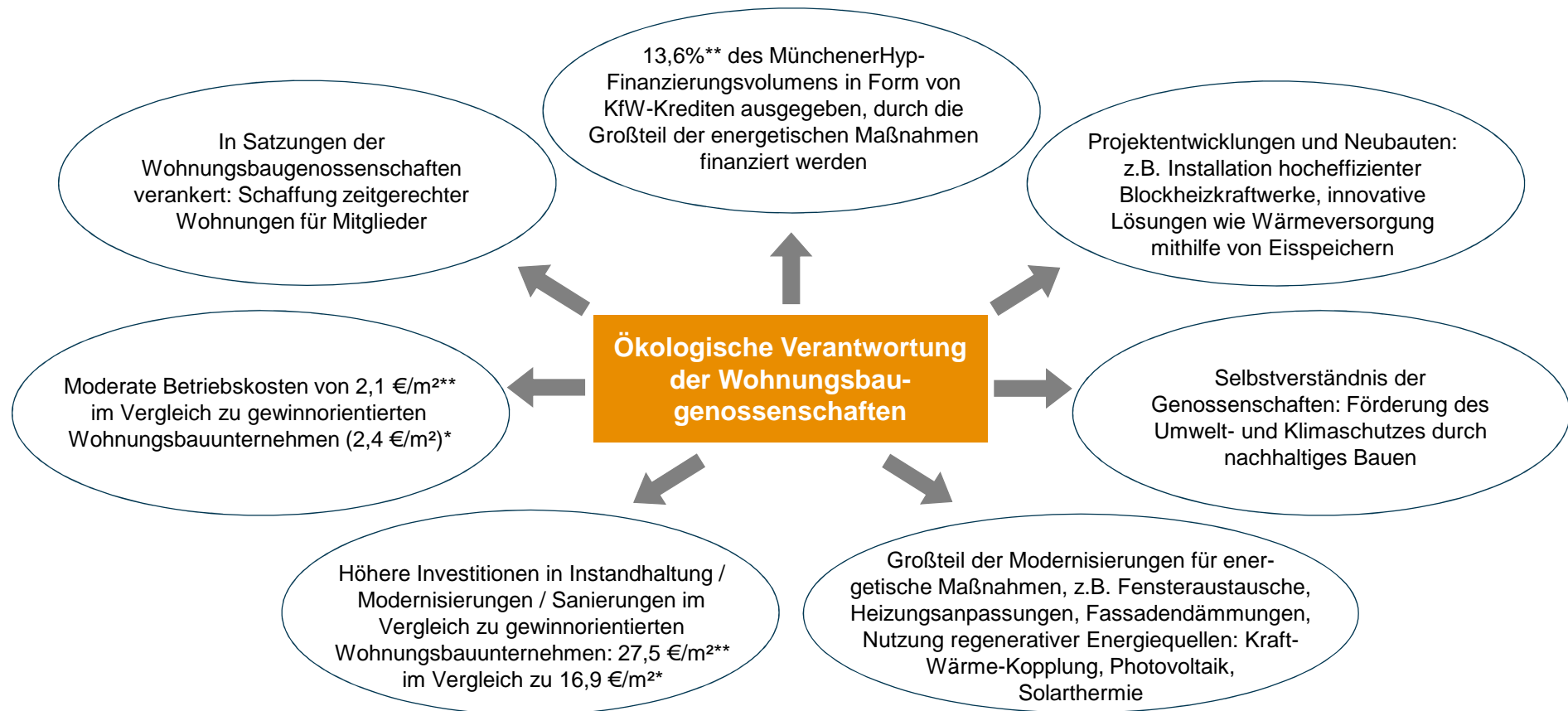
Sicherheit für Wohnungsbaugenossenschaften, MünchenerHyp und Investoren durch langfristig solide Finanzierungsstruktur

* Berechnung auf Basis der Werte der 10 Wohnungsbaugenossenschaften mit den höchsten MünchenerHyp-Finanzierungsvolumina

** Quelle: empirica ag



2. Project Selection Ökologische Kriterien

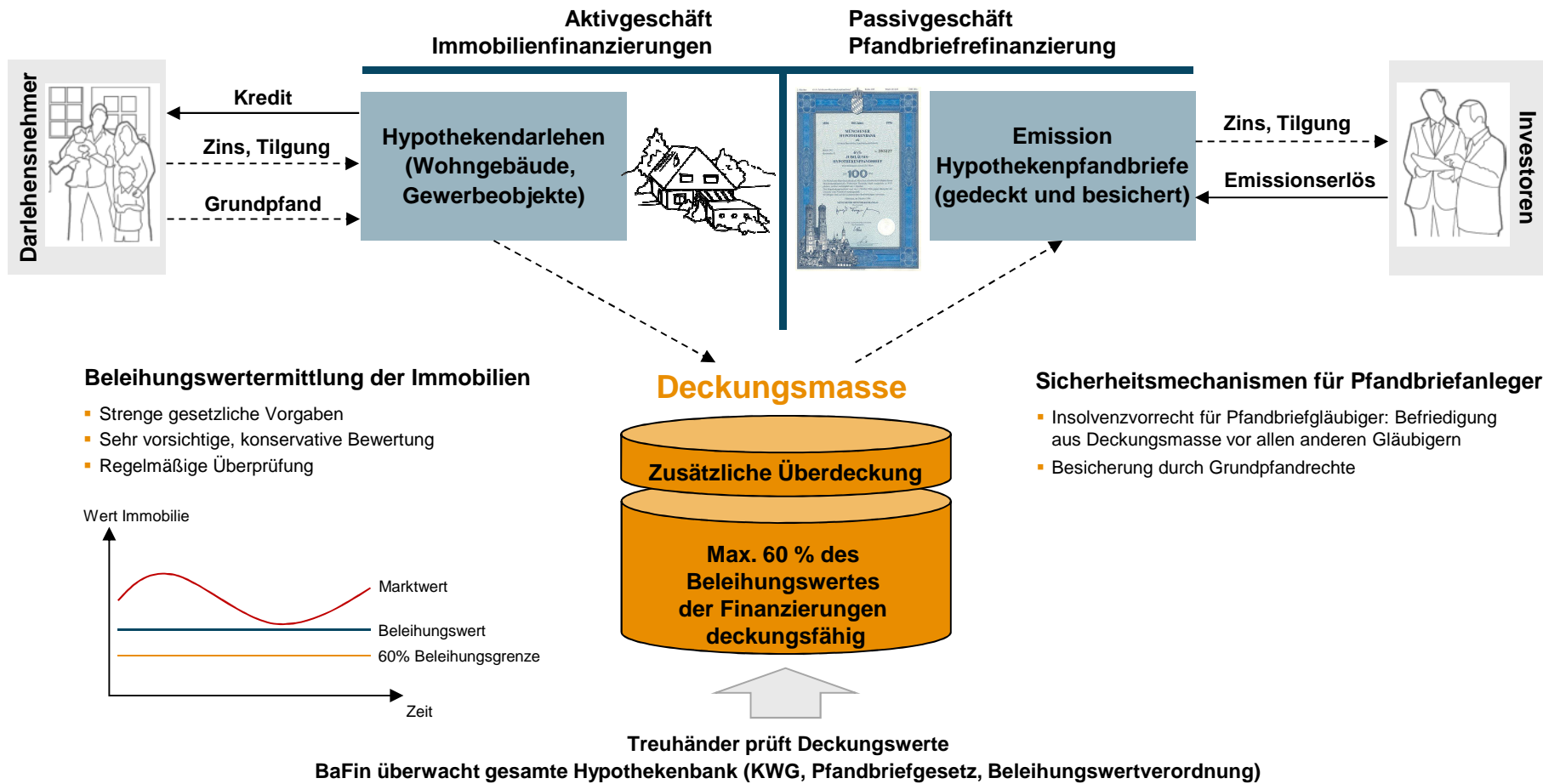


* Berechnung auf Basis der Werte der 3 größten Wohnungsbaugesellschaften (in den Rechtsformen GmbH, AG, SE) in Deutschland

** Berechnung auf Basis der Werte der 10 Wohnungsbaugenossenschaften mit den höchsten MünchenerHyp-Finanzierungsvolumina

3. Management of Proceeds

Nachhaltige Refinanzierung durch Hypothekendarlehen





3. Management of Proceeds Ring fencing

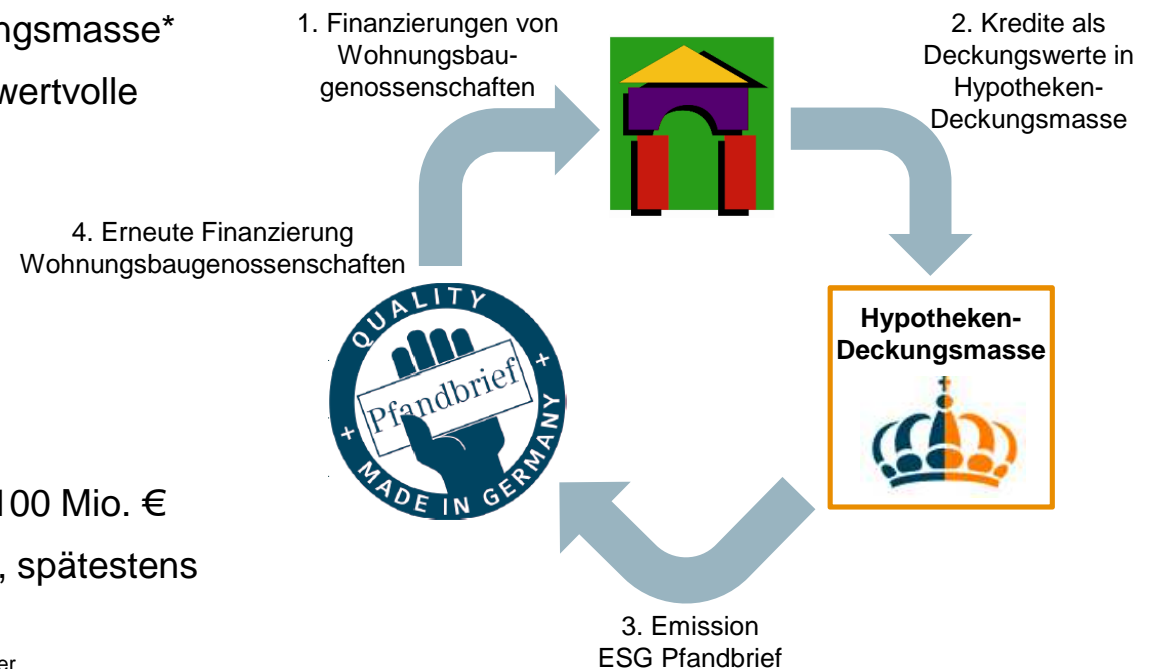
Hypotheken-Deckungsmasse:

- Finanzierungen von Wohnungsbaugenossenschaften in Höhe des geplanten Emissionsvolumens bereits ausgereicht und in der Deckungsmasse*
→ „Anleger sofort investiert in sozial wertvolle Darlehen“

Ring fencing:

- Erneute Finanzierung von Wohnungsbaugenossenschaften
- Jährlich geplantes Neugeschäft: 50 -100 Mio. €
→ 300 Mio. € frühestens in 3 Jahren, spätestens in 6 Jahren erreicht

* Besondere Regelungen des Pfandbriefgesetzes legen fest, dass der Deckungsstock nicht separiert werden kann → durch Pfandbriefemission erhaltene Mittel können nicht unmittelbar einzelnen Finanzierungen zugeordnet werden, sondern beziehen sich auf die Gesamtheit der Deckungswerte im Deckungsstock





4. Reporting Offenlegung

- Regelmäßige Informationen zum ESG Pfandbrief: MünchenerHyp-Website und Investorenpräsentation



- Quartalsweise Informationen zu den Wohnungsbaufinanzierungen, die durch ESG Pfandbrief refinanziert werden: u.a. Laufzeitstruktur, regionaler Struktur, Beleihungsausläufe (Orientierung größtenteils an § 28 Pfandbriefgesetz)

Regionen

Aufgliederung Deckungskapital nach Regionen			30.06.2014	
Land (Objektstandort)	EUR	in %	Darlehen	
Baden-Württemberg	18.452.699,58	3,9	16	
Bayern	61.146.711,26	13,0	179	
Berlin	103.608.545,79	22,0	52	
Brandenburg	8.250.341,90	1,7	11	
Bremen	6.273.053,93	1,3	6	
Hamburg	81.273.035,51	17,2	67	
Hessen	16.363.625,31	3,5	16	
Mecklenburg-Vorpommern	12.274.373,32	2,6	11	
Niedersachsen	34.353.554,24	7,3	59	
Nordrhein-Westfalen	68.568.170,32	14,5	143	
Rheinland-Pfalz	2.053.209,43	0,4	6	
Sachsen	19.708.450,21	4,2	21	
Sachsen-Anhalt	3.699.519,06	0,8	4	
Schleswig-Holstein	32.102.213,00	6,8	56	
Thüringen	3.525.782,38	0,7	16	
Summe	471.653.285,24	100,0	663	

Größenklassen

Aufgliederung des Deckungskapitals nach			30.06.2014	
Größenklasse	EUR	in %	Darlehen	
Bis € 300.000	19.558.939,74	4,15	352	
€ 300.000 - € 1 Mio.	91.887.562,93	19,48	159	
€ 1 Mio. - € 10 Mio.	305.979.128,13	64,87	148	
mehr als € 10 Mio.	54.227.654,44	11,50	4	
Summe	471.653.285,24	100,00	663	

- Unabhängige Bestätigung durch Treuhänder und „second opinion“ durch die Nachhaltigkeitsratingagentur oekom research („Verification Statement“) zu ESG Pfandbrief und den dabei ermittelten Daten





Second Party Opinion

- Beauftragung von oekom durch MünchenerHyp ersten ESG Pfandbrief zu unterstützen
- Pfandbriefemissionserlöse für Darlehen an genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften

- Definition eines Rahmenkonzeptes mit sozialen und ökologischen Kriterien
- Überprüfung von Kriterien und Verwendung der gewährten Darlehen
- Überprüfung der Nachhaltigkeitsperformance der MünchenerHyp

- Sustainable Pfandbrief Framework als Rahmenkonzept zur Überprüfung der Nachhaltigkeitsqualität hinsichtlich sozialem und ökologischem Mehrwert

- Schwerpunkt auf sozialen Aspekten
- sozialer Mehrwert durch Bereitstellung von günstigem und nutzerfreundlichem Wohnraum
- Ökologische Kriterien sollen zukünftig idealerweise stärker Berücksichtigung finden

oekom research

“this ESG Pfandbrief is a product which can be assessed as positive from a sustainability point of view”





Vorteile für Investoren

- **Aspekte für sozial wertvolle Darlehen an Wohnungsbaugesellschaften:**
 - Förderung und Unterstützung nicht-profitorientierter und demokratisch gemanagter Wohnstrukturen
 - Sozialverträgliche Mietstrukturen
 - Dauerhaftes Wohnrecht für Mieter
 - Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
 - Nutzerfreundliche Gebäudebeschaffenheit
 - Energieeffizienz

- **Prime rating und Second Party Opinion von oekom research**

- **Entwicklung eines ESG Bondmarktes**

- **Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitsstandards**



MünchenerHyp's ESG Pfandbrief

Emittent	Münchener Hypothekenbank eG
Rating	Hypothekendarlehen: Aaa (Moody's)
Produkt	ESG Pfandbrief
Typ	Hypothekendarlehen
Deckungswerte	Finanzierungen von Wohnungsbaugenossenschaften
Voraussichtliches Volumen	300 Millionen Euro
Zins	fix
Voraussichtliches Ausgabedatum	September 2014
Laufzeit	5 Jahre
Stückelung	100.000 Euro
Listing	Börse München
Investoren-Zielgruppe	Investoren, die in soziale/nachhaltige Anlagen investieren
Lead Managers	Crédit Agricole, LBBW, WGZ BANK
Second opinion	oekom reseach



Kontakt

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
D-80539 München

Telefon: +49-89-5387-0
Telefax: +49-89-5387-243
Reuters: MHB01
Internet: <http://www.muenchenerhyp.de>

Treasury – Debt Investor Relations

Rafael Scholz rafael.scholz@muenchenerhyp.de Tel. +49-89-5387-106
Claudia Bärdges-Koch claudia.baerdges-koch@muenchenerhyp.de Tel. +49-89-5387-110

Nachhaltigkeit

Dr. Patrick Wellas patrick.wellas@muenchenerhyp.de Tel. +49-89-5387-392



Disclaimer

This MATERIAL IS PROVIDED SOLELY FOR INFORMATIONAL PURPOSES AND is not an offer for sale of, or an invitation for the subscription or purchase, of securities offered by THE BANK in the United States or in any other jurisdiction.

Such securities may not be offered, sold or delivered in the United States or to, or for the account or benefit of, US persons (as such terms are defined in Regulations S under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”)) unless registered under the Securities Act or pursuant to an exemption from such registration. Such securities have not been and will not be registered under the Securities Act. Any offer of such Securities in the United States will only be made by means of an offering circular that will contain detailed information about the Bank and its management, as well as financial statements.

Zukunftsbezogene Aussagen

Die Präsentation enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese zukunftsbezogenen Aussagen basieren auf den derzeitigen Erwartungen und Prognosen der Bank im Hinblick auf zukünftige Ergebnisse und sind mit Risiken, Unsicherheiten und Vermutungen verbunden, die die Bank und ihr Geschäftsfeld betreffen.

Risiken, Unsicherheiten und Annahmen können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und erreichten Ziele der Bank wesentlich von den durch solche zukunftsbezogenen Aussagen ausdrücklich oder implizit umschriebenen zukünftigen Ergebnisse, Leistungen oder Zielen abweichen können. Darüber hinaus sollten potentielle Investoren beachten, dass Aussagen über in der Vergangenheit liegende Trends und Ereignisse keine Garantie dafür bedeuten, dass sich diese Trends und Ereignisse auch zukünftig fortsetzen werden. Die Bank übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen aufgrund von neuen Informationen, zukünftigen Ereignissen oder aus anderen Gründen öffentlich zu aktualisieren oder zu revidieren.

