



MünchenerHyp

Verwendung der Emissionserlöse von ESG Pfandbriefen

Der Nettoemissionserlös dieses ersten ESG Pfandbriefs (der „Erlös“) dient der Refinanzierung bereits gewährter Darlehen, welche die unten genannten Kriterien erfüllen. Die Emittentin plant für die Zukunft weitere Finanzierungen von Wohnungsbaugenossenschaften in einer Größenordnung von 50 bis 100 Mio. € pro Jahr, die auf denselben unten genannten Kriterien basieren werden. Daher würden nach dem Ende der fünfjährigen Laufzeit dieses ersten ESG Pfandbriefes Mittel im Betrag dieses ersten ESG Pfandbriefes in vergleichbare Vermögenswerte reinvestiert.

Die Verwendung des Erlöses soll jede der folgenden vier Gruppen von Kriterien erfüllen:

Die erste Gruppe von Kriterien soll sicherstellen, dass der Erlös so verwendet wird oder wurde, dass er für ethisch und sozial verantwortungsbewusste Investoren geeignet ist, wie in den Standard-Ausschlusskriterien von oekom research definiert.

Die zweite Gruppe von Kriterien gewährleistet, dass jede Darlehensvergabe der Geschäfts- und Risikostrategie der Bank und den internen Nachhaltigkeitsleitlinien unterliegt.

Die dritte Gruppe von Kriterien gewährleistet, dass jede Darlehensvergabe den Finanzierungsvoraussetzungen/der Darlehensstrategie unserer gewerblichen Immobilienfinanzierung entspricht.

Die vierte Gruppe von Kriterien soll die Eignung anhand der Nachhaltigkeitskriterien von oekom research sicherstellen.

Anhang

Die Münchener Hypothekenbank eG ist Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken rund um die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Als eine der größten Genossenschaftsbanken in Deutschland fühlen wir uns einer nachhaltigen Geschäftspolitik in besonderer Weise verpflichtet. Nachhaltigkeit bedeutet für uns, ökonomisch verantwortungsvoll zu handeln, dabei ökologische Aspekte mit zu berücksichtigen und unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft wahrzunehmen.

Kriterien Gruppe 1

Standardoperationalisierung der Ausschlusskriterien

oekom research hat eine Standardoperationalisierung der Ausschlusskriterien definiert, an der sich Investoren orientieren können. Diese findet sich im Folgenden. Unabhängig davon steht es jedem Investor frei, eine individuelle Operationalisierung der Ausschlusskriterien festzulegen.

Für folgende kontroversen Themenfelder haben wir Ausschlusskriterien definiert:

Kontroverse Geschäftsfelder

- Alkohol (Produzenten von Bier/Wein bzw. hochprozentigen Alkoholika jeweils ab 5 Prozent Umsatzanteil)
- Atomenergie (Produzenten von Atomenergie und die Gewinnung von Uran jeweils ab > 0 Prozent Umsatzanteil sowie die Produktion von Kernkomponenten von Atomkraftwerken ab 5 Prozent Umsatzanteil)
- Glücksspiel (besonders kontroverse Formen des Glücksspiels (z.B. Betrieb von Kasinos oder Wettbüros, Herstellung von Glücksspielautomaten) ab > 0 Prozent Umsatzanteil sowie andere Formen des Glücksspiels (z.B. Gewinn- und Ratespielsendungen im Fernsehen oder Radio, die über erhöhte Telefentarife finanziert werden) ab 20 Prozent Umsatzanteil)
- Grüne Gentechnik (Produzenten von gentechnisch verändertem Saatgut oder Tieren ab > 0 Prozent Umsatzanteil)
- Pornographie (Produzenten pornographischer Inhalte ab > 0 Prozent Umsatzanteil sowie Händler von pornographischen Produkten ab > 10 Prozent Umsatzanteil)
- Rüstung (Produzenten von Waffen und geächteten Waffen jeweils ab > 0 Prozent Umsatzanteil sowie Produzenten sonstiger Rüstungsgüter ab > 5 Prozent Umsatzanteil)
- Tabak (Produzenten von Tabakprodukten und Zubehör/Bestandteilen jeweils ab 5 Prozent Umsatzanteil)

Kontroverse Geschäftspraktiken

- Arbeitsrechtverletzungen (massive Verletzung mindestens eines der vier grundlegenden Prinzipien der ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work (Versammlungs- und Vereinigungsfreiheit, Zwangsarbeit, Kinderarbeit, Diskriminierung) bzw. systematische Umgehung sonstiger Mindestarbeitsstandards (z.B. in den Bereichen Sicherheit & Gesundheit, Bezahlung, Arbeitszeit) durch das Unternehmen selbst bzw. durch Zulieferer/Subunternehmer)
- Kinderarbeit (massive Verletzung des grundlegenden Prinzips der ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work zu Kinderarbeit durch das Unternehmen selbst bzw. durch Zulieferer/Subunternehmer)
- Kontroverses Umweltverhalten (massive Missachtung von Umweltgesetzen oder allgemein anerkannter ökologischer Mindeststandards/Verhaltensregeln durch das Unternehmen selbst bzw. durch Zulieferer/Subunternehmer)
- Kontroverse Wirtschaftspraktiken (Korruption sowie Bilanzfälschung)
- Menschenrechtsverletzungen (massive Verletzung grundlegender Menschenrechte durch das Unternehmen selbst bzw. durch Zulieferer/Subunternehmer)
- Tierversuche (Tierversuche zum Test von Endprodukten im Bereich Konsumgüter (z.B. Kosmetika, Waschmittel), die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind und das Risiko beinhalten, den involvierten Tieren Schaden zuzufügen)

Kriterien Gruppe 2

Um mit der Kriterien Gruppe 2 Übereinstimmung zu erhalten, muss die Geschäfts- und Risikostrategie der Bank und die internen Nachhaltigkeitsleitsätze zum Tragen kommen.

Anhand der Geschäfts- und Risikostrategie wird der Handlungsrahmen für die Geschäftsaktivitäten festgelegt. Der Gesamtvorstand der MünchenerHyp trägt die Verantwortung sowohl für die Geschäfts- als auch für die Risikostrategie. Die Risikostrategie berücksichtigt die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des KWG und der MaRisk in der jeweils aktuellen Fassung. In Konformität mit dem § 25a KWG verfügt die MünchenerHyp über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation, die u. a. eine auf die Steuerung und Risikotragfähigkeit des Unternehmens abgestimmte Risikostrategie umfasst.

Die MünchenerHyp definiert in der Geschäftsstrategie die Segmente Retail Deutschland, Retail Schweiz/Österreich, Gewerbe Inland, Gewerbe Ausland und Staaten/Banken als Geschäftsfelder. Für jedes dieser Segmente werden strategische und operative Ziele vorgegeben, welche im Rahmen der mittelfristigen Geschäftsplanung erreicht werden sollen. Die Risikostrategie beschreibt darauf aufbauend, wie die MünchenerHyp mit den aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken umgeht bzw. umzugehen plant.

Wir haben im vergangenen Jahr unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt. Ziel ist es, unser ökonomisches, ökologisches und soziales Handeln im Sinne unserer genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie noch enger miteinander zu verzahnen.

Dazu haben wir einen Nachhaltigkeitsausschuss ins Leben gerufen. Diesem gehören 14 Mitarbeiter aus vielen Bereichen der MünchenerHyp an. Die Aufgaben des Nachhaltigkeitsausschusses sind insbesondere die stetige Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Entwicklung und Umsetzung neuer Nachhaltigkeitsmaßnahmen sowie die Steuerung des gesamten Nachhaltigkeitsprozesses.

Kriterien Gruppe 3

Die Kriterien Gruppe 3 folgt den Finanzierungsvoraussetzungen für die gewerbliche Immobilienfinanzierung der MünchenerHyp:

- Fertiggestellte, gut Instand gehaltene Objekte mit einem stabilisierten Cash-flow (keine Baufinanzierung, keine Finanzierung von Projektentwicklungen).
- Nachhaltiger Objektertrag als Ergebnis einer guten Objektlage mit positiver Zukunftsprognose, einer guten Vermietbarkeit nach Ablauf der bestehenden Mietverträge und idealerweise einer guten Drittverwendungsfähigkeit des Objektes.
- Vorzugsweise geringer Mieterwechsel während der Darlehenslaufzeit bzw. langfristige Mietverträge mit guten Mietern.
- Erstrangige grundpfandrechlich besicherte Darlehen bis zu einem Volumen von 50 Mio. Euro für Einzelobjekte. Höhere Finanzierungsvolumina können über Konsortialfinanzierungen (Club Deals) oder die zeitlich nachgelagerte Ausplatzierung (Syndizierung) von Darlehensteilen auf andere Finanzinstitute dargestellt werden. Bei der Finanzierung von Immobilienportfolien können wir auch ohne weitere Finanzierungspartner größere Darlehensvolumina anbieten.
- Komfortable Kapitaldienstdeckungsfähigkeit (ISCR/DSCR) bei Ansatz aktueller und nachhaltiger Mieten sowie angemessener Bewirtschaftungskosten.
- Beleihungsauslauf (Loan to value, LTV) bis zu 75 %. Höhere Ausläufe sind in Abhängigkeit vom ermittelten Beleihungswert möglich.

- Plausibles Exit-Szenario auf Basis konservativer Annahmen.
- Grundsätzlich finanzieren wir nur Objekte in guten Lagen oder in Lagen, die die wirtschaftliche Stärke der Objekte beziehungsweise deren Nutzung unterstützen.

Kriterien Gruppe 4

oekom research second opinion:

Das Sustainable Pfandbrief Framework dient als Rahmenkonzept zur Überprüfung der Nachhaltigkeitsqualität – also des sozialen und ökologischen Mehrwerts – der durch die ESG Pfandbrief-Emission zu refinanzierenden Darlehen.

Die Erlöse der ESG Pfandbriefemission dienen vollumfänglich zur Refinanzierung von Darlehen an deutschen Wohnungsbaugenossenschaften. Wohnungsbaugenossenschaften sind in der Regel nicht-profitorientierte Organisationen, die den Zweck einer sicheren, nutzerfreundlichen und sozial vertretbaren Wohnungsversorgung verfolgen. Die Wohnungsbaugenossenschaften als Darlehensnehmer finanzieren mit diesen Mitteln immobilienbezogene Projekte in Deutschland.

Darunter fallen insbesondere folgende Projektkategorien mit sozialem und/oder ökologischem Mehrwert:

- Erwerb von Grundstücken für sozialen Wohnungsbau/Neubau von Genossenschaftswohnungen
- Sozialer Wohnungsbau/Neubau von Genossenschaftswohnungen
- Erwerb von Bestandsimmobilien zur erstmaligen Nutzung als Sozialwohnungen/Genossenschaftswohnungen
- Energetische Sanierung von Bestandsimmobilien
- Weitere Sanierungen/Instandhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der sozialen und ökologischen Qualität des Wohnraums von Wohnungsbaugenossenschaftsimmobilien
- Förderung und Unterstützung nicht-profitorientierter und demokratisch gemanagter Wohnstrukturen in Deutschland
- Sozialverträgliche Mietstrukturen
- Dauerhaftes Wohnrecht für die Mieter
- Schaffung/Bereitstellung von Wohnraum
- Nutzerfreundliche Gebäudebeschaffenheit
- Energieeffizienz

Die Aufzählung der vorliegenden Kriterien muss dabei jedoch nicht abschließend sein und kann je nach Sachlage um weitere Bedingungen ergänzt werden.