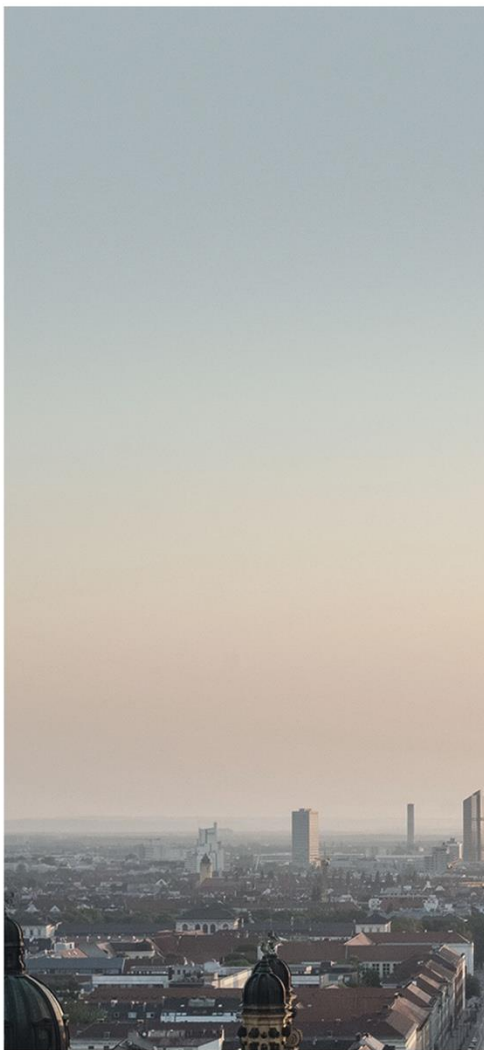




# Soziale Anleihe der Landeshauptstadt München

Wirkungsanalyse



Geplant.  
Gerechnet.  
Gestaltet.



Die Landeshauptstadt München hat im Februar 2020 eine Münchner Stadtanleihe als sog. Social Bond zur Refinanzierung von Projekten im Bereich bezahlbarer Wohnraum und Bildungsinfrastruktur emittiert.

Als Teil der Wertpapieremission eines Social Bonds wurde ein unabhängiges Gutachten (sog. Second Party Opinion) durch eine anerkannte Nachhaltigkeits-Agentur erstellt. Dabei erfolgte eine Überprüfung des Emittenten und des Rahmenwerkes der sozialen Anleihe auf Basis der freiwilligen Leitlinien der Social Bond Principles (SBP), herausgegeben von der International Capital Market Association (ICMA).

Zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung hat der Münchner Stadtrat bereits im Jahr 2003 allgemeine Nachhaltigkeitsziele beschlossen. Diese beziehen sich auf die folgenden Themenfelder:

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

In den darauffolgenden Jahren wurden diese Ziele (und entsprechende quantitative Indikatoren) mit der Zielsystematik der Stadtverwaltung verknüpft. Im Juni 2016 unterzeichnete Oberbürgermeister Dieter Reiter außerdem die Resolution des Deutschen Städtetages „Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung“. Hierin wird explizit auf die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen Bezug genommen und insbesondere das SDG 11 („Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen“) begrüßt.

Zum 1. Januar 2021 wurde ein eigenes Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) neu gegründet. Das RKU übernimmt eine führende Rolle in allen Fragen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung, des Umwelt- und Naturschutzes und der Nachhaltigkeit.

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

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

Die Landeshauptstadt München verpflichtete sich darüber hinaus, ca. ein Jahr nach der Emission einen Bericht über die Wirkung der mittels der Sozialen Anleihe eingeworbenen Mittel zu veröffentlichen. Da die Erlöse der Anleihe bereits im ersten Jahr vollständig den beiden ausgewählten Projekten zugewiesen wurden, wird in den Folgejahren kein Bericht erstellt, es sei denn, es ergeben sich wesentliche Änderungen (z. B. Vermögensveräußerungen).

Unter der Berücksichtigung der von der ICMA empfohlenen Form der Berichterstattung, umfasst der Bericht sowohl qualitative als auch quantitative Informationen. Im Rahmenwerk

zur Sozialen Anleihe war die Veröffentlichung der folgenden Informationen zu den Emissionserlösen und Auswirkungen geplant:

- Gesamtbetrag der zugewiesenen Emissionserlöse
- Mittelzuteilung (auf Projektebene):
  - Höhe der zugewiesenen Emissionserlöse
  - Anteil der zugewiesenen Mittel am Gesamtfinanzierungsvolumen der Projekte
  - Anteil der Refinanzierung
- Projektinformationen und -auswirkungen (auf Projektebene):

Bezahlbarer Wohnraum	Bildungsinfrastruktur
Quantitative Beschreibung	Quantitative Beschreibung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl der betroffenen Wohnungen bzw. Wohnfläche</li> <li>• Zahl der Bewohner</li> <li>• Höhe der Mieten im Vergleich zu einem vergleichbaren Mietspiegel</li> <li>• Anzahl Neuvermietungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geschaffene Nutzfläche in qm</li> <li>• Schulformen und Anzahl der Klassen</li> <li>• Schülerzahlen</li> <li>• Anteil Ganztagsbetreuung</li> </ul>

## Mittelzuwendung der Emissionserlöse

Die Landeshauptstadt München hat zum Emissionsdatum am 18.02.2020 ein Gesamtnominalvolumen in Höhe 120 Mio. EUR über die soziale Anleihe platzieren können. Die Mittelzuteilung auf Projektebene sowie die Anteile der zugewiesenen Mittel am Gesamtfinanzierungsvolumen erfolgte im Anschluss wie folgt:

### Mittelzuteilung nach Projekten

	in Mio. EUR	in %
Bezahlbarer Wohnraum	90	75
Bildungsinfrastruktur	30	25
<b>Gesamt</b>	<b>120</b>	<b>100</b>

## Anteil der zugewiesenen Mittel am Gesamtfinanzierungsvolumen der Projekte

	Gesamtinvestitionsvolumen in Mio. EUR	Anteil zugewiesene Mittel in Mio. EUR	Anteil zugewiesene Mittel in %
Bezahlbarer Wohnraum	174	90	52
Bildungsinfrastruktur	245	30	12

### Projekt 1 - Bezahlbarer Wohnraum

Die Landeshauptstadt München nutzt die Erlöse der Anleihe, um die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt München weiter zu sichern. Bei dem ausgewählten Projekt handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Nutzung eines Vorkaufsrechtes nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Erhaltungssatzungsgebieten

Die Erlöse aus der Anleihe dienen der teilweisen Refinanzierung der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes im 6. Stadtbezirk Sendling. Das Objekt liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauerstraße“.

Bei dem ausgewählten Projekt wurde das Vorkaufsrecht zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG Städtische Wohnungsbau mbH ausgeübt und die zur Finanzierung benötigten Mittel im Weg einer Stammkapitalerhöhung der Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaft hat die notwendige Verpflichtungserklärung zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele abgegeben.

Die Landeshauptstadt München leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der Sozialen Anleihe zur Refinanzierung von Bezahlbarem Wohnraum einen Beitrag zu folgenden Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen:



**UN SDG 1:**  
**Armut in allen ihren Formen und überall beenden.**



**UN SDG 10:**  
Ungleichheit in und zwischen Ländern verringern.



**UN SDG 11:**  
Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

Die quantitativen Auswirkungen der Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar (Stand 31.12.2020):

### Anzahl Wohnungen und Bewohner, Wohnfläche

Anzahl Wohnungen (Mietobjekte)	295
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	22.743,14
Anzahl Bewohner	533

### Höhe der Mieten im Vergleich zu einem vergleichbaren Mietspiegel\*

Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup>	
derzeit gem. Mietvertrag	9,46 €
gem. Mietpreisspiegel*	13,00 € - 14,50 €

\*Mietpreisspiegel München 2019; ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum; Altbauten und neuerer Wohnraum (nicht Neubauten / nicht Erstbezug) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 35 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>

### Anzahl Neuvermietungen seit 01.08.2019

Anzahl Wohnungen (Mietobjekte)	17
--------------------------------	----

## Projekt 2 - Bildungsinfrastruktur

Der Bildungscampus liegt im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied), er ist für 3 000 Schülerinnen und Schüler angelegt und bildet das markante Entrée zum neuen Stadtviertel Freiham, in dem künftig 25 000 Menschen leben werden.

Der Campus beherbergt vier Schulen: die Grundschule an der Helmut-Schmidt-Allee, das Sonderpädagogische Förder- und Kompetenzzentrum München West, die Realschule Freiham und das Gymnasium Freiham. Träger der Schulen ist der Freistaat Bayern, die Landeshauptstadt München hat den Campus als Sachaufwandsträgerin errichtet. Alle vier Schulen sind nach dem Münchner Lernhauskonzept gestaltet, dabei sind erstmals Anforderungen der Inklusion komplett in einem Schulneubau umgesetzt. Die Grundschule ist zudem einer von zehn Standorten der neuen Bildungs- und Betreuungsform Kooperative Ganztagsbildung, Kooperationspartner ist die Innere Mission. Der barrierefreie Bildungscampus ist durch die Lage an der S-Bahnstation Freiham gut erreichbar für das Einzugsgebiet im Münchner Westen. Am 10. September 2019 starteten ca. 1 200 Schülerinnen und Schüler am Campus.

Der Bildungscampus Freiham verfügt insgesamt über 38 500 Quadratmeter Nutzfläche, sein Herzstück ist die „Campus Mitte“ – das Zentrum für alle Schülerinnen und Schüler. Darin finden sich die Mensa für alle Schulen, die Küche, die Bibliothek, eine Versammlungsstätte für 942 Personen, Kreativbereiche und eine Doppel-Sporthalle für die Grund- und Förderschule. Ein weiterer Baukörper beherbergt die Grundschule (5-zügig) und das Förderzentrum (19 Klassen). Im dritten Baukörper befinden sich schließlich das Gymnasium (6-zügig) und die Realschule (5-zügig). Die Vielfalt der Schulen macht den Campus von Anfang an zu einem lebendigen und inspirierenden Bildungsort. Die Schülerzahlen zum Start: ca. 106 in der Grundschule an der Helmut-Schmidt-Allee, ca. 90 in der Realschule Freiham, ca. 210 im Gymnasium Freiham und ca. 250 im Sonderpädagogischen Förder- und Kompetenzzentrum München West. Außerdem wird der Campus von 2019 bis 2024 die Städtische Fachoberschule für Sozialwesen und Gesundheit mit ca. 550 Schülerinnen und Schülern beherbergen. Diese Schule wird aufgrund von Baumaßnahmen aus ihrem eigentlichen Gebäude vorübergehend ausgelagert.

Die Landeshauptstadt München leistet durch die Verwendung der Erlöse aus der Sozialen Anleihe zur Refinanzierung von Bildungsinfrastruktur einen Beitrag zu folgenden Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen:



### UN SDG 4:

**Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern.**



Die quantitativen Auswirkungen der Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar (Stand 31.12.2020):

### Schulformen, Anzahl Klassen/Schüler, Ganztagsbetreuung, Nutzfläche

Schulformen	Anzahl Klassen	Anzahl Schüler	Anzahl Schüler in Ganztagsbetreuung	Nutzfläche in m <sup>2</sup> (HNF + NNF)
<b>Grundschule<sup>1</sup></b>	10	172	101	4.092
<b>Realschule</b>	9	231	116	6.738
<b>Sonderpädagogisches Förderzentrum (SFZ)<sup>2</sup></b>	20	246	187	4.044
<b>Gymnasium<sup>3</sup></b>	17	425	rd. 300	12.302
	56	1.074	rd. 704	27.176

<sup>1</sup> inkl. Kooperation mit zwei Partnerklassen der Otto-Steiner-Schule (Förderzentrum mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung)

<sup>2</sup> inkl. einer Klasse mit 10 Schülern als schulvorbereitende Einrichtung

<sup>3</sup> Ganztagsbetreuung: 10 Klassen gebunden, 2 Klassen offen