

Second
Party
Opinion

Gutachten zur Nachhaltigkeitsqualität des ersten ESG Pfandbriefes der Münchener Hypothekbank eG

Ziel und Rahmen dieses Gutachtens

Die Münchener Hypothekbank eG hat oekom research damit beauftragt, die Emission ihres ersten ESG Pfandbriefes zu unterstützen, um einen nachhaltigen Mehrwert dieser Anleihe zu garantieren. Die Pfandbriefemission zielt darauf ab, Darlehen für genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland zu refinanzieren. Mit den Mitteln werden Wohngebäude für sozial schwächere Gesellschaftsschichten erworben, gebaut, energetisch saniert und instand gehalten. Insgesamt werden durch diesen Pfandbrief ca. 200 solcher Gesellschaften unterstützt.

Die Mittel dieser Anleihe fließen in die Refinanzierung bereits gewährter Darlehen, deren Verwendungszwecke den weiter unten genannten Kriterien entsprechen. Die Münchener Hypothekbank eG plant für die Zukunft erneute Finanzierungen von Wohnungsbaugenossenschaften in Höhe von 50 bis 100 Mio. € pro Jahr, bei denen die Nachhaltigkeitskriterien des ersten ESG Pfandbriefes zugrunde gelegt werden. Somit wären nach Ablauf der fünfjährigen Laufzeit des ersten ESG Pfandbriefes wieder Mittel in Höhe der ersten ESG Pfandbriefemission neu investiert.

Der Auftrag an oekom research beinhaltet folgende Leistungen:

- Definition eines Rahmenkonzeptes mit sozialen und ökologischen Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit der Wohnungsbaugesellschaften
- Überprüfung der Übereinstimmung von Kriterien und Verwendung der gewährten Darlehen
- Überprüfung der Nachhaltigkeitsperformance der Münchener Hypothekbank eG auf Basis des oekom Corporate Ratings

Gesamtbewertung dieses ESG Pfandbriefes

Insgesamt handelt es sich bei diesem ESG Pfandbrief um ein aus Nachhaltigkeitssicht positiv zu bewertendes Produkt.

Der Schwerpunkt liegt hier bei den sozialen Aspekten. Durch die refinanzierten Darlehen wird der genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert, dessen sozialer Mehrwert durch die Bereitstellung günstigen und gleichzeitig nutzerfreundlichen Wohnraums und der Gewährung dauerhaften Wohnrechts gegeben ist. Davon können insbesondere sozial schwächer gestellte Personengruppen profitieren. Zudem schaffen die Wohnungsbaugenossenschaften demokratische Strukturen und wirken der Spekulation mit Wohnraum, Mietwucher und Leerständen entgegen. Bei Neubauten verpflichten sich viele Wohnungsbaugenossenschaften zum nachhaltigen Bauen und ein Teil der Darlehen wird für energetische Sanierungen nach KfW-Standards aufgewendet.

Ökologische Kriterien sollten bei zukünftigen Darlehen und daran geknüpften ESG Pfandbriefemissionen idealerweise noch stärker und konsequenter berücksichtigt werden. Der Energieverbrauch von Wohngebäuden spielt beim Klimaschutz eine wichtige Rolle und die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien sowie die Errichtung energieeffizienter und ökologisch optimierter Neubauten sind als essenzielle Aspekte nachhaltiger Immobilienprojekte zu betrachten. Hohe Energiestandards und damit geringe Energieverbräuche sind wiederum eine Entlastung für die in der Regel finanzschwachen Mieter und daher auch unter sozialen Gesichtspunkten relevant.

Die Münchener Hypothekbank eG ist als Unternehmen im oekom Corporate Rating mit dem „Prime“-Status bewertet, den nachhaltige Investoren als Qualitätssiegel für Anleiheemittenten nutzen.

Sustainable Pfandbrief Framework

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. Es umfasst zum einen die Definition von Projektkategorien mit sozialem und/oder ökologischem Mehrwert und zum anderen die konkreten Nachhaltigkeitskriterien, anhand derer dieser Mehrwert und damit die Nachhaltigkeitsperformance der ESG Pfandbriefemission klar identifiziert und belegt werden kann.

Die Nachhaltigkeitskriterien werden durch konkrete und messbare Indikatoren ergänzt, die sowohl eine ambitionierte Zielsetzung als auch eine quantitative Messung der Nachhaltigkeitsperformance der ESG Pfandbriefemission erlauben. Sie dienen auch dazu, ein aussagekräftiges Reporting zu ermöglichen.

Die Nachhaltigkeitskriterien sollen des Weiteren auch für spätere ESG Pfandbriefemissionen angewandt werden und hier idealerweise eine schrittweise Stärkung der Nachhaltigkeitsperformance der finanzierten Projekte vorsehen und begleiten.

Details zu den einzelnen Kriterien und Indikatoren befinden sich im Anhang 1 „Sustainable Pfandbrief Framework“.

Überprüfung der refinanzierten Darlehen

Methodik

oekom research hat überprüft, ob die zu refinanzierenden Darlehen an Wohnungsbaugenossenschaften den im Framework aufgelisteten Kriterien entsprechen. Insgesamt werden von der Münchener Hypothekenbank eG 200 Wohnungsbaugenossenschaften finanziert, mit einem gesamten Kreditvolumen von rund 500 Mio. €. Die Höhe dieser ersten ESG Pfandbriefemission liegt bei 300 Mio. €.

Um die Übereinstimmung mit den Kriterien zu überprüfen, wurden die zehn größten Kreditnehmer überprüft, deren Darlehenssummen mit mehr als 200 Mio. € zwei Drittel des Volumens der ersten ESG Pfandbriefemission ausmachen. Um sicherzustellen, dass auch bei den kleineren Darlehensnehmern von vergleichbaren Kennzahlen ausgegangen werden kann, wurden in einem weiteren Schritt stichprobenartig drei kleinere Darlehensnehmer überprüft.

Die Überprüfung fand anhand von Dokumenten statt, die oekom research von der Münchener Hypothekenbank eG auf vertraulicher Basis bereitgestellt wurden (Auszüge aus Satzungen, Geschäftsberichten, Lageberichten und Prüfberichten).

Ergebnisse

- Förderung und Unterstützung nicht-profitorientierter und demokratisch gemanagter Wohnstrukturen in Deutschland
 - ✓ 100% der überprüften Darlehensnehmer, die mehr als zwei Drittel der Darlehenssumme repräsentieren, räumen den Mitgliedern per Satzung demokratische Mitbestimmung ein.
 - Der Verzicht auf Profitmaximierung wird nur in den Satzungen zweier der überprüften Darlehensnehmer, der Verzicht auf die Spekulation mit Wohnraum nur bei einem dieser zwei Darlehensnehmer festgeschrieben.
- Sozialverträgliche Mietstrukturen
 - ✓ Bei 100% der überprüften Darlehensnehmer liegt die durchschnittliche Unterschreitung lokaler Vergleichsmieten bei über 20%. Der Durchschnittswert der Mietabweichung nach unten gegenüber Vergleichsmieten beträgt bei den überprüften Darlehensnehmern 26,5%. Bei den drei kleineren Darlehensnehmern liegt die Abweichung sogar bei 28,3%.
 - ✓ Bei 100% der überprüften Darlehensnehmer liegen die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten als zusätzliche finanzielle Belastung der Mieter mehr als 5% unter dem Durchschnittswert der drei größten deutschen Wohnbaugesellschaften (2013: 2,36 € pro Quadratmeter). Der Durchschnittswert der monatlichen Betriebskosten beträgt bei den überprüften Darlehensnehmern 2,10 € pro Quadratmeter. Bei den drei kleineren Darlehensnehmern ist dieser Durchschnittswert sogar noch niedriger und beträgt 1,80 € pro Quadratmeter.

- Dauerhaftes Wohnrecht für die Mieter
 - ✓ 100% der überprüften Darlehensnehmer räumen den Mitgliedern per Satzung dauerhaftes/lebenslanges Wohnrecht ein.
- Schaffung/Bereitstellung von Wohnraum
 - ✓ Bei 100% der überprüften Darlehensnehmer liegen die durchschnittlichen Leerstandsquoten unter 3,50%. Der Durchschnittswert der Leerstandsquote beträgt bei den überprüften Darlehensnehmern 1,15%. Bei den drei kleineren Darlehensnehmern ist dieser Durchschnittswert etwas höher und beträgt 1,95%. Der deutschlandweite Vergleichswert, die Leerstandsquote des Statistischen Bundesamts, liegt bei 8,6% (2010). Dieser Wert wird vom Statistischen Bundesamt alle vier Jahre erhoben.
- Nutzerfreundliche Gebäudebeschaffenheit
 - ✓ Bei 90% der überprüften Darlehensnehmer liegen die durchschnittlichen jährlichen Aufwendungen für Instandhaltung/Sanierung über 20 € pro Quadratmeter. Der Durchschnittswert aller überprüften Darlehensnehmer liegt bei 27,50 € pro Quadratmeter. Der Durchschnittswert der drei größten Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland beträgt im Vergleich dazu 16,92 € pro Quadratmeter.
 - Bei einem der überprüften Darlehensnehmer beträgt der Durchschnittswert der jährlichen Aufwendungen für Instandhaltung/Sanierung 13,10 € pro Quadratmeter und bei den drei kleineren Darlehensnehmern beträgt der Durchschnittswert der Aufwendungen für Instandhaltung/Sanierung 15,93 € pro Quadratmeter.
- Energieeffizienz
 - Für nur 40% der überprüften Darlehensnehmer liegen Daten über die monatlichen Heizkosten (als Anhaltspunkt für den Primärenergieverbrauch) pro Quadratmeter vor. Nur bei der Hälfte davon liegen diese Kosten – in diesen Fällen aber deutlich – unter 0,9 € pro Quadratmeter. Die berichteten monatlichen Heizkosten liegen im Schnitt bei 0,81 € pro Quadratmeter. Dies ist im bundesdeutschen Vergleich ein moderater Wert (Heizspiegel 2013: monatlich durchschnittlich 0,9 bzw. 1,3 € pro Quadratmeter bei Gas-/Ölheizung).
 - ✓ Der prozentuale Anteil der Darlehenssumme, der an KfW-Darlehen für energetische Sanierungen gekoppelt ist, liegt bei den überprüften Darlehensnehmern im Schnitt bei 13,6%. Bei zwei der zehn überprüften Wohnungsbaugenossenschaften liegt der prozentuale Anteil der Darlehenssumme, der an KfW-Darlehen für energetische Sanierungen gekoppelt ist, bei über 80%.
 - Bei sechs der zehn überprüften Wohnungsbaugenossenschaften liegt der prozentuale Anteil der Darlehenssumme, der an KfW-Darlehen für energetische Sanierungen gekoppelt ist, bei 0% und bei zwei weiteren im einstelligen Prozentbereich.

Überprüfung der Nachhaltigkeitsperformance des Emittenten

Im oekom Corporate Rating wird die Münchener Hypothekenbank eG mit einer Note von C als „Prime“ eingestuft. Damit weist das Unternehmen sowohl im Branchenvergleich als auch in Hinblick auf oekom research's branchenspezifische Anforderungen eine gute Nachhaltigkeitsperformance auf und qualifiziert sich somit aus Sicht von oekom research für nachhaltige Geldanlagen.



Die Münchener Hypothekenbank eG zählt mit dieser Bewertung per 01.09.2014 zu den drei am besten bewerteten Unternehmen ihrer Branche „Financials/Mortgage & Public Sector Finance“. In dieser Branche hat oekom research die Themen

- Nachhaltigkeitsstandards in der Kreditvergabe
- Kunden- und Produktverantwortung
- Mitarbeiterbeziehungen und Arbeitsumfeld
- Nachhaltigkeitsberichterstattung

als Kernherausforderungen an das Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmen identifiziert. In allen diesen vier „Key Issues“, die die Unternehmensleistungen in Hinblick auf die zentralen Nachhaltigkeitsherausforderungen der Branche abbilden, erzielt die Münchener Hypothekenbank eG eine Bewertung, die deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt. Das Unternehmen weist keine Verstöße im Bereich kontroverse Geschäftspraktiken bzw. kontroverse Geschäftsfelder auf und verstößt somit gegen keine oft von Investoren angewandten Ausschlusskriterien.

Details zur Emittentenbewertung befinden sich im Anhang 2 „Ergebnis Emittentenrating“.

oekom research AG
München, 01.09.2014

Disclaimer

1. Die oekom research AG analysiert und bewertet die ökologische und soziale Performance von Unternehmen und Ländern auf der Basis eines wissenschaftlich fundierten Rating-Konzepts. Dabei orientieren wir uns an den höchsten Qualitätsstandards, die im Bereich des Nachhaltigkeitsresearchs weltweit üblich sind. Zusätzlich erstellen wir auf der Basis vom Emittenten zur Verfügung gestellter Daten eine Second Party Opinion (SPO) zu Anleihen.
2. Die oekom research AG weist darauf hin, dass sämtliche in der SPO dargestellten Informationen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität erheben, von Seiten der oekom research AG wird dafür keine Gewähr übernommen. Jegliche Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung der SPO, der dort angebotenen Informationen und ihrer Nutzung ist ausgeschlossen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass die von der oekom research AG durchgeführte Prüfung der Einhaltung der Auswahlkriterien im Rahmen der SPO nur auf der Basis von Stichproben und vom Emittenten vorgelegter Dokumente erfolgt.
3. Sämtliche von der oekom research AG abgegebenen Beurteilungen und Werturteile stellen grundsätzlich keine Kauf- oder Anlageempfehlungen dar. Insbesondere stellt die SPO keine Bewertung der wirtschaftlichen Ertragskraft und Bonität der Anleihe dar, sondern bezieht sich ausschließlich auf die vorstehenden sozialen und ökologischen Kriterien.
4. Wir weisen darauf hin, dass diese SPO, insbesondere die darin befindlichen Bilder, Texte, Grafiken, das Layout und das Logo der oekom research AG dem Urheber- und Markenrecht unterliegen. Jegliche Nutzung bedarf der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung der oekom research AG. Unter Nutzung wird insbesondere verstanden, das Kopieren oder Vervielfältigen der SPO im Ganzen oder in Teilen, der entgeltliche oder unentgeltliche Vertrieb der SPO oder seine Verwertung in jeder anderen denkbaren Weise.

Über oekom research

Die oekom research AG zählt zu den weltweit führenden Rating-Agenturen im Bereich des nachhaltigen Investments. Die Agentur analysiert Unternehmen und Länder hinsichtlich ihrer ökologischen und sozialen Performance. Als erfahrener Partner von institutionellen Investoren und Finanzdienstleistern identifiziert oekom research diejenigen Emittenten von Aktien und Rentenpapieren, die sich durch ein verantwortungsvolles Wirtschaften gegenüber Gesellschaft und Umwelt auszeichnen. Mehr als 100 Asset Manager und Asset Owner aus zehn Staaten beziehen das Research der Rating-Agentur regelmäßig in ihre Anlageentscheidungen ein. Die Analysen von oekom research beeinflussen dadurch aktuell rund 600 Milliarden Euro Assets under Management.

Im Rahmen unserer „Green Bond Services“ begleiten wir Unternehmen und Institutionen bei der Emission von nachhaltig orientierten Anleihen, beraten sie bei der Auswahl von zu finanzierenden Projektkategorien und helfen ihnen, ambitionierte Kriterien zu definieren. Wir überprüfen die Einhaltung der Kriterien bei der Projektauswahl und erstellen eine unabhängige Zweitmeinung, damit Investoren optimal über die Qualität der Anleihe aus Sicht der Nachhaltigkeit informiert sind.

Kontakt: oekom research AG, Goethestraße 28, 80336 München, Tel: +49/(0)89/544184-90, E-Mail: info@oekom-research.com

Anhänge

- Anhang 1: Sustainable Pfandbrief Framework
- Anhang 2: Ergebnis Emittentenrating

Anhang 1: Sustainable Pfandbrief Framework

Zielsetzung

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 und umfasst zum einen die Definition von Projektkategorien mit sozialem und/oder ökologischem Mehrwert und zum anderen die konkreten Nachhaltigkeitskriterien, anhand derer dieser Mehrwert und damit die Nachhaltigkeitsperformance der ESG Pfandbriefemission klar identifiziert und belegt werden kann.

Die Nachhaltigkeitskriterien werden durch konkrete Indikatoren ergänzt, die sowohl eine ambitionierte Zielsetzung als eine quantitative Messung der Nachhaltigkeitsperformance der ESG Pfandbriefemission und ein aussagekräftiges Reporting erlauben.

Die Nachhaltigkeitskriterien sollen des Weiteren auch für spätere ESG Pfandbriefemissionen angewandt werden und hier idealerweise eine schrittweise Stärkung der Nachhaltigkeitsperformance der finanzierten Projekte vorsehen und begleiten.

Zum Zeitpunkt der Erstemission des ESG Pfandbriefes stehen die sozialen Kriterien im Mittelpunkt des Konzeptes. Dennoch sollte aus Gründen der Ganzheitlichkeit und Glaubwürdigkeit daneben auch zum frühestmöglichen Zeitpunkt ein Minimum an ökologischen Kriterien berücksichtigt werden, gerade weil es sich um Projekte im Bereich Immobilien handelt und hier der Handlungsbedarf zur Realisierung der Energiewende besonders groß ist.

Projektkategorien

Die Erlöse der ESG Pfandbriefemission dienen vollumfänglich zur Refinanzierung von Darlehen an deutsche Wohnungsbaugenossenschaften.

Zudem werden während der fünfjährigen Laufzeit des ersten ESG Pfandbriefes entsprechende neue Finanzierungen von Wohnungsbaugenossenschaften in Höhe der Erlöse der Pfandbriefemission (ca. 50 bis 100 Mio. € pro Jahr) getätigt werden.

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

Mit den Projektkategorien verbundene Chancen und Risiken

Die Chancen der oben angeführten Projektkategorien ergeben sich aus der Schaffung sozialen und/oder ökologischen Mehrwerts durch die Förderung sozial vorteilhafter Wohn- und Mietstrukturen und einer umwelt- und nutzerfreundlichen Gebäudebeschaffenheit.

Immobilienprojekte sind aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten grundsätzlich auch gewissen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem

- der mögliche Missbrauch von Immobilien als Spekulationsobjekt
- der Leerstand dringend benötigter Wohnungen
- überzogene Mietpreisentwicklungen
- umwelt- und/oder gesundheitsschädliche Baumaterialien
- veraltete Haustechnikinstallationen mit negativen gesundheitlichen oder ökologischen Auswirkungen
- ausbleibende energetische Sanierung von Altbauten mit hohem Energiebedarf

Die Definition qualitativer Nachhaltigkeitskriterien und deren Überprüfung anhand quantitativer Indikatoren stellen sicher, dass die mit den Projektkategorien verbundenen Chancen optimal genutzt und Risiken minimiert oder ganz abgestellt werden.

Qualitative Nachhaltigkeitskriterien und quantitative Indikatoren

- Förderung und Unterstützung nicht-profitorientierter und demokratisch gemanagter Wohnstrukturen in Deutschland
 - Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, die dies in ihrer Satzung festgeschrieben haben
- Sozialverträgliche Mietstrukturen
 - Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, deren Mietpreise im Schnitt mindestens 20% unter dem lokalen Mietspiegel als Vergleichsmiete (jeweils Kaltmieten pro Quadratmeter) liegen
 - Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der gesamten Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, bei denen die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten als zusätzliche finanzielle Belastung der Mieter 5% oder mehr unter dem Durchschnittswert der drei größten deutschen Wohnbaugesellschaften (2013: 2,36 € pro Quadratmeter) liegen
- Dauerhaftes Wohnrecht für die Mieter
 - Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, die ein dauerhaftes/lebenslanges Wohnrecht für Mieter in ihrer Satzung festgeschrieben haben
- Schaffung/Bereitstellung von Wohnraum
 - Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, deren Leerstandsquote unter 3,5% liegt (deutschlandweiter Vergleichswert vom Statistischen Bundesamt: 8,6% (2010); Wert wird nur alle vier Jahre erhoben)
- Nutzerfreundliche Gebäudebeschaffenheit
 - Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der gesamten Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, bei denen die jährlichen Aufwendungen für Instandhaltung/Sanierung im Schnitt bei mehr als 20 € pro Quadratmeter liegen

- Energieeffizienz

Idealerweise sollten die Kennzahlen Primärenergiebedarf und Wärmedurchgangskoeffizient aktuellen Standards entsprechen und flächendeckend erhoben und berichtet werden. In Ermangelung konkreter Daten können als Anhaltspunkte die folgenden Indikatoren herangezogen werden:

- Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der gesamten Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, bei denen die monatlichen Heizkosten im Schnitt unter 0,9 € pro Quadratmeter liegen (Heizspiegel-Durchschnitt 2013 für Erdgasheizungen)
- Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der gesamten Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, bei denen der Anteil der jeweiligen individuellen Darlehenssumme, der an KfW-Darlehen für energetische Sanierungen gekoppelt ist, bei über 10% liegt

Ausblick für spätere Emissionen:

- Empfehlenswerte zusätzliche Indikatoren im Bereich Energieeffizienz

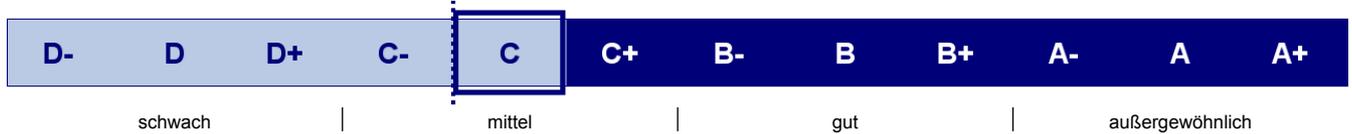
- Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der gesamten Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, der für Neubauprojekte mit einem Primärenergiebedarf unter 60 kWh/m² und der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) unter 0,2 W/m²K liegen (Anforderung EnEV Neubauten)
- Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der gesamten Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, der für Immobilien verwendet wird, die zumindest der Energieschutzverordnung (EnEV) von 2009 entsprechen (also nach dem 29. April 2009 gebaut sind)
- Quantitativer Indikator: Prozentualer Anteil der gesamten Darlehenssumme an Wohnungsbaugenossenschaften, der für energetische Sanierungen an Bestandsimmobilien aufgewendet wird, die danach max. 40% über den o.g. Werten für Neubauten liegen

oekom Corporate Rating

Muenchener Hypothekenbank eG

Branche: Financials/Mortgage & Public Sector Finance
 GICS Branche: #N/A
 Land: Germany
 ISIN:
 Bloomberg Ticker: 1032Z GR Equity

Status **Prime**
 Rating **C**
 Prime-Schwelle **C**



Wettbewerbsposition

Industry Leaders

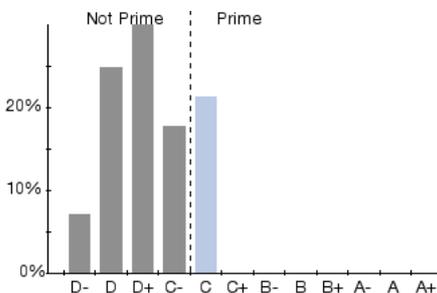
(in alphabetischer Reihenfolge)

- Kommunalkredit Austria AG (AT) C
- Muenchener Hypothekenbank eG (DE) C
- SBAB Bank AB (SE) C

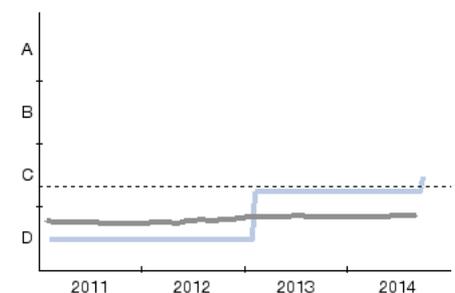
■ Unternehmen ■ Branche

Rating-Verteilung

(57 Unternehmen in der Branche)

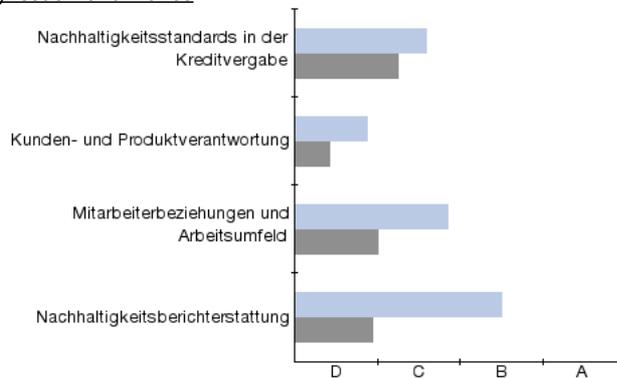


Rating-Historie



Key Issues

Key Issue Performance



Stärken und Schwächen

- + Großteil des Kreditportfolios in Ländern mit hohen ökologischen und sozialen Mindeststandards
- + einige Kredite mit ökologischem Themenbezug für Geschäftskunden und Kunden aus dem öffentlichen Sektor
- + einige Maßnahmen bezüglich Kunden mit Schwierigkeiten bei der Kreditrückzahlung
- + vielfältige Möglichkeiten zur besseren Vereinbarkeit von Privat- und Berufsleben
- keine strikten und umfangreichen allgemeinen Umwelt- und Sozialrichtlinien für den Kreditprüfungsprozess bei Geschäftskunden und Kunden des öffentlichen Sektors
- keine strikten und umfangreichen allgemeinen Umwelt- und Sozialrichtlinien für den Kreditprüfungsprozess bei Privatkunden

Controversy Monitor

Unternehmen

Controversy Score 0
 Controversy Level Minor



Branche

Maximaler Controversy Score -1
 Controversy Risk Minor



Disclaimer

1. Die oekom research AG analysiert und bewertet die ökologische und soziale Performance von Unternehmen und Ländern auf der Basis eines wissenschaftlich fundierten Rating-Konzepts. Dabei orientieren wir uns an den höchsten Qualitätsstandards, die im Bereich des Nachhaltigkeits-Research weltweit üblich sind.
2. Dennoch weist die oekom research AG darauf hin, dass sämtliche in diesem Rating Report dargestellten Informationen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität erheben, von Seiten der oekom research AG wird dafür keine Gewähr übernommen. Jegliche Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung dieses Rating Reports, der dort angebotenen Informationen und ihrer Nutzung ist ausgeschlossen.
3. Sämtliche von uns abgegebenen Beurteilungen und Werturteile stellen grundsätzlich keine Kauf- oder Anlageempfehlungen dar.
4. Wir weisen darauf hin, dass dieser Rating Report, insbesondere die darin befindlichen Bilder, Texte, Grafiken, das Layout und das Logo der oekom research AG dem Urheber- und Markenrecht unterliegen. Jegliche Nutzung bedarf der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung der oekom research AG. Unter Nutzung wird insbesondere verstanden das Kopieren oder Vervielfältigen des Rating Reports im Ganzen oder in Teilen, der entgeltliche oder unentgeltliche Vertrieb des Rating Reports oder seine Verwertung in jeder anderen denkbaren Weise.

Muenchener Hypothekenbank eG

Methodik - Überblick

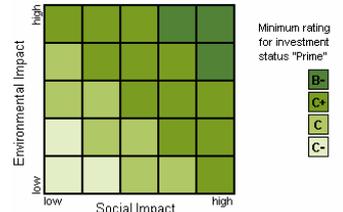
oekom Corporate Rating Das oekom Universe umfasst mehr als 3.400 Emittenten, v.a. Unternehmen aus bedeutenden nationalen und internationalen Aktienindizes sowie Small & Mid Caps aus Branchen mit hohem Bezug zum Thema Nachhaltigkeit und bedeutende, nicht-börsennotierte Anleihenemittenten.

Die Bewertung der sozialen und ökologischen Leistungen eines Unternehmens findet auf Basis von ca. 100 sozialen und ökologischen Kriterien statt, die branchenspezifisch zusammengestellt werden. Alle Kriterien werden einzeln gewichtet, bewertet und schließlich zu einer Gesamtbewertung (Rating) aggregiert. Liegen für ein Kriterium keine relevanten bzw. aktuellen Unternehmensinformationen vor, führt dies zu einer Bewertung von D-.

Um ein umfassendes Bild von den zu bewertenden Unternehmen zu erhalten, recherchieren unsere Analysten relevante Informationen sowohl beim Unternehmen selbst als auch bei unabhängigen Quellen. Im Rahmen des Ratingprozesses wird dabei großer Wert auf einen umfassenden Dialog mit den Unternehmen gelegt. Diese erhalten regelmäßig die Möglichkeit, die Ergebnisse zu kommentieren und zu ergänzen.

Ein externes Rating-Komitee unterstützt die Analysten von oekom research bei der inhaltlichen Ausgestaltung der zur Bewertung herangezogenen branchenspezifischen Kriterien und führt am Ende des Prozesses einen Plausibilitätscheck der finalen Ratingergebnisse durch.

Brancheneinstufung Branchen variieren in ihren sozialen und ökologischen Auswirkungen. Daher klassifizieren wir jede analysierte Branche in Abhängigkeit ihrer jeweiligen Relevanz in einer Nachhaltigkeitsmatrix.



In Abhängigkeit von dieser Einstufung werden die beiden Dimensionen des oekom Corporate Ratings, das Social und das Environmental Rating, gewichtet und die branchenspezifischen Anforderungen für den oekom Prime-Status (Prime-Schwelle) definiert (absoluter Best-in-Class-Ansatz).

Controversy Monitor Der oekom Controversy Monitor ist ein Werkzeug zur Einschätzung und zum Management von Reputations- und Finanzrisiken im Zusammenhang mit negativen Umwelt- und Sozialauswirkungen von Unternehmen.

Der Controversy Score ist die Maßeinheit für Anzahl und Ausmaß der aktuellen Kontroversen eines Unternehmens: Alle kontroversen Geschäftsfelder und Geschäftspraktiken erhalten dabei einen negativen Punktwert, der je nach Bedeutung und Schwere der Kontroverse unterschiedlich hoch ist. Dieser wird für das dargestellte Unternehmen sowie für den in der Branche erreichten Maximalwert ausgewiesen.

Zur besseren Einordbarkeit werden die Scores in Klassen eingeteilt: minor, moderate, significant und severe. Die auf die Branche bezogene Klasse bezieht sich dabei auf den in dieser Branche erzielten Durchschnitts-Controversy-Score.

Erfasst werden nur solche Kontroversen, zu denen es belastbare Informationen aus glaubwürdigen Quellen gibt. Hierbei ist zu beachten, dass große, international tätige Unternehmen häufiger im Fokus öffentlicher und medialer Beobachtung stehen und die entsprechende Informationslage daher oft umfassender ist als bei weniger prominenten Unternehmen.

Industry Leaders Übersicht über die drei besten Unternehmen der Branche aus dem oekom Universe (in alphabetischer Reihenfolge) zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Reports.

Informationsquellen Daten für den Bloomberg Ticker, Unternehmensname, Land, GICS Industry und ISIN basieren auf Angaben von Bloomberg.

Key Issue Performance Darstellung der Leistung des Unternehmens in den zentralen sozialen und ökologischen Themen der Branche im Vergleich zum Branchendurchschnitt.

Rating-Historie Entwicklung des Ratings im Zeitverlauf und im Vergleich zum Durchschnitts-Rating in der Branche.

Rating-Skala Die Unternehmen werden auf einer zwölfstufigen Ratingskala von A+ bis D- bewertet:
 A+: Das Unternehmen zeigt außergewöhnliche Leistungen.
 D-: Das Unternehmen zeigt schwache Leistungen.
 Überblick über die Bandbreite aller erzielten Noten der Unternehmen in der Branche (hellblau) und Darstellung der branchenspezifischen Prime-Schwelle (senkrechte gepunktete Linie).

Rating-Verteilung Überblick über die Verteilung der Ratings aller Unternehmen einer Branche aus dem oekom Universe (in diesem Report dargestelltes Unternehmen: hellblau). Zudem ist die branchenspezifische Prime-Schwelle aufgeführt (senkrechte gepunktete Linie).

Stärken & Schwächen Überblick über ausgewählte Stärken und Schwächen eines Unternehmens in Hinblick auf nachhaltige Schlüsselthemen (Key Issues) der Branche.

Status & Prime-Schwelle Unternehmen werden als Prime eingestuft, wenn sie die von oekom definierten branchenspezifischen Nachhaltigkeitsanforderungen (Prime-Schwelle) im Rahmen des oekom Corporate Rating erreichen oder übertreffen (absoluter Best-in-Class-Ansatz). Prime-Unternehmen gehören zu den Vorreitern ihrer Branche.

Bitte beachten Sie, dass sich alle Informationen in diesem Report auf den Zeitpunkt der Reporterstellung beziehen.