

Social Bond Framework

Stand 01. März 2021

Inhalt

Inhalt	2
Einleitung	3
Die Förderbank BayernLabo	3
Profil	3
Nachhaltigkeit	4
Werte und Selbstverständnis der BayernLabo	4
Kerngeschäft:	5
Motivation für die Ausgabe eines Social Bonds	6
Social Bond Framework	7
Mittelverwendung („Use of Proceeds“)	7
Fördergrundsätze	8
Prozess zur Projektbewertung und Auswahl („Process for Project Evaluation and Selection“)	10
Mittelverwaltung („Management of Proceeds“)	11
Berichterstattung („Reporting“)	11
Zuteilungsbericht („Allocation Reporting“)	11
Wirkungsberichterstattung („Impact Reporting“)	11
Externe Prüfung	13
Anhang	14
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum	14
Bayerisches Modernisierungsprogramm	14
Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern	14

Einleitung

Die Förderbank BayernLabo

Profil

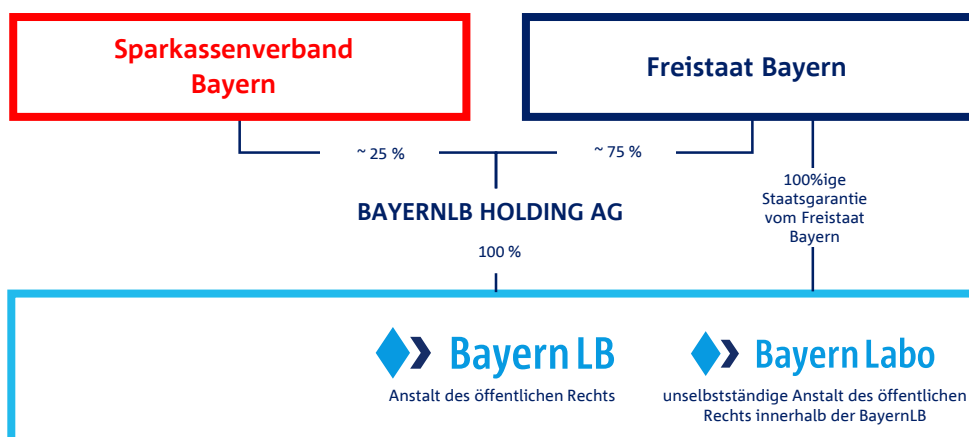
Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts der Bayerischen Landesbank München (BayernLB). Eigentümer der BayernLB sind der Freistaat Bayern mit einer Beteiligung an der BayernLB Holding AG von rund 75 Prozent und der Sparkassenverband Bayern mit rund 25 Prozent. Die BayernLabo ist mit der Umsetzung der staatlichen Wohnungspolitik beauftragt. Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie bankspezifische Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung und führt ihre Aktivitäten wettbewerbsneutral durch. Die Aufsicht obliegt den Bayerischen Staatsministerien, dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StFMH) und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB).

Nach der Entscheidung der EU Kommission darf die BayernLabo über den 18. Juli 2005 hinaus von staatlicher Gewährträgerhaftung (Artikel 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank [BayLaBG]) und einer Refinanzierungsgarantie des Freistaats Bayern (Art. 22 Abs. 2 BayLaBG) profitieren. Das bedeutet, dass der Freistaat Bayern vollständig für alle Verpflichtungen der BayernLabo haftet (inklusive Kredite, Hypothekendarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, sowie Anleihen, Termingeschäfte, Optionsrechte und Darlehensgarantien).

Die in Art. 22 Abs. 2 BayLaBG definierte Garantie ist unbedingt, unbefristet und unwiderruflich und kann nur durch ein entsprechendes Landesgesetz aufgehoben, eingeschränkt oder geändert werden. Eine Aufhebung oder Änderung der Garantie hat aber nur Wirkung für Geschäfte, die nach Inkrafttreten eines solchen Gesetzes geschlossen werden.

Der Freistaat Bayern wurde von den führenden Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor mit Aaa/AAA geratet. Diese hervorragende Bonität unterstützt und unterstreicht die herausragende Qualität des Freistaates Bayern als Sicherheitengeber der BayernLabo. Dementsprechend sind auch die langfristigen Anleihen der BayernLabo von Moody's mit Aaa geratet.

Eigentümerstruktur



Nachhaltigkeit

Die BayernLabo wurde 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt gegründet, um die Modernisierung der Landwirtschaft finanziell zu fördern. Ab 1908 begann die Landeskulturrentenanstalt den sozialen Wohnungsbau zu fördern und finanzierte den Bau von kleinen Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen. Im Jahr 1949 wurde diese in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt und fusionierte im Jahr 1972 mit der Bayerischen Gemeindebank Girozentrale zur Bayerischen Landesbank Girozentrale (heute BayernLB). Trotz dessen blieb die BayernLabo eine wirtschaftlich unabhängige, rechtlich unselbstständige Anstalt innerhalb der BayernLB, deren Aufgabenschwerpunkt weiterhin darin besteht, sozialen Wohnraum und Stadtentwicklung in Bayern zu fördern.

Die BayernLabo ist ihrem öffentlichen Auftrag eng verpflichtet. Der Freistaat Bayern kann sich bei der Erfüllung dieses Auftrages auf die Leistungen und die Angebote der BayernLabo als Organ der staatlichen Wohnraumpolitik verlassen. Diese Wohnungspolitik steht im Zeichen zweier gleichrangiger Ziele: Einerseits der Erhaltung wirtschaftlich leistungsfähiger und lebenswerter städtischer Ballungszentren und andererseits der Stärkung von ländlichen Regionen. Diese zwei Bestandteile sind wegweisend für die Wohnraumförderung und wichtige Standbeine der Geschäftstätigkeit der BayernLabo. Die BayernLabo unterstützt darüber hinaus die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände sowie den Freistaat Bayern bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben durch die Vergabe von zinsgünstigen Kommunalkrediten und speziellen Förderkrediten. Die Förderung von Investitionen in allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur steht dabei besonders im Fokus.

Daneben kann die bayerische Regierung weitere Aufgaben an die BayernLabo übertragen, sofern diese dem Europäischen Beihilferecht, insbesondere den Grundsätzen und Vorgaben der Europäischen Union für die Geschäftstätigkeit eines Förderinstituts, nicht widersprechen.

Die BayernLabo begleitet somit seit Ihrer Gründung im Jahr 1884 die nachhaltige Entwicklung Bayerns und nimmt dabei ihre gesellschaftliche und unternehmerische Verantwortung wahr.

Werte und Selbstverständnis der BayernLabo

UNSERE WERTE

Ein starkes Fundament

Diese Werte sind fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Sie bestimmen unsere Einstellung, prägen unser Handeln und sind Basis unseres Erfolgs: Professionalität, Leistungsbereitschaft, Verlässlichkeit, Verantwortung, Teamgeist und Begeisterung.

UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

Unser Auftrag

Als Förderbank des Freistaates Bayern und Organ der staatlichen Wohnungspolitik haben wir den gesetzlichen Auftrag, die Entwicklung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu

fördern. Im Staats- und Kommunalgeschäft unterstützen wir die bayerischen Kommunen und kommunalen Zweck- und Schulverbände bei der Realisierung kommunaler Investitionsvorhaben.

Unsere Verantwortung

Wir übernehmen eine besondere Verantwortung für Familien, denen wir bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum helfen und stehen den bayerischen Kommunen als kompetenter Finanzierungspartner zur Seite. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind tief verwurzelt in der Region, in der wir tätig sind. Als Banker. Und als Bürger.

Unser Fokus

Wir fördern nachhaltig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur zur Verbesserung der Lebensqualität im Freistaat Bayern. Was uns noch auszeichnet? Ein Höchstmaß an Verlässlichkeit, Umsetzungsstärke und fachlicher Exzellenz.

Unsere Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Visitenkarte der BayernLabo. Was sie auszeichnet sind Kompetenz, Pragmatismus und Ehrlichkeit. Wir fördern ihre Leistungsbereitschaft und ihren Teamgeist. Und wir bieten ihnen attraktive Arbeitsbedingungen und unternehmerische Verantwortung. Vom Auszubildenden bis zur Fach- und Führungskraft.

Kerngeschäft:

Die Tätigkeitsfelder der BayernLabo sind in Artikel 20 des Bayerischen Landesbankgesetzes (BayLaBG) festgehalten. Die BayernLabo hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik primär den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern. Seit 2006 vergibt die BayernLabo auch Staats- und Kommunaldarlehen. Die rechtliche Grundlage für diese Geschäftsaktivität wurde durch eine Änderung des Bayerischen Landesbankgesetzes (BayLaBG) am 15. Juni 2005 ermöglicht (Umsetzung der Verständigung II zwischen der EU Kommission und der Deutschen Bundesregierung). Hierbei beschränkt sich die BayernLabo in diesem Segment ausschließlich auf das Geschäft mit bayerischen Kreditnehmern.

Geschäftsfelder der BayernLabo

	Wohnraumförderung	Staats- und Kommunalkredite
Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none">› Wohnungsbaugesellschaften› Kommunen› Privatinvestoren› Betreiber stationärer Pflegeeinrichtungen	<ul style="list-style-type: none">› Bayerische Kommunale Gebietskörperschaften› Kommunale Zweckverbände› Schulverbände› Freistaat Bayern
Programme	<p style="text-align: center;"><i>berücksichtigt im Social Bond</i></p> <ul style="list-style-type: none">› Kommunales Wohnraumförderungsprogramm› Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm› Bayerisches Modernisierungsprogramm› Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenheim› Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Mietwohnungen› Studentenwohnraumförderung› Förderung von Baulichen Anpassungen für Menschen mit Behinderung› WEG-Modernisierungsprogramm› Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizienten Mietwohnraum› Heime› Hochwasser	<ul style="list-style-type: none">› Staatskredit› Klassische Kommunalkredite› Investkredit Kommunal Bayern› Energiekredit Kommunal Bayern› Inklusionskredit Kommunal Bayern

Motivation für die Ausgabe eines Social Bonds

Die BayernLabo agiert als verlängerter Arm des Freistaats Bayern, der alle notwendigen Schritte unternimmt, um das starke Engagement des Freistaats Bayerns in der sozialen Wohnungspolitik umzusetzen.

Die Emission eines Social Bonds ist die logische Konsequenz, die nachhaltige Geschäftstätigkeit der BayernLabo auch auf die Refinanzierungsseite zu transportieren. Damit unterstützt die BayernLabo den Freistaat Bayern dabei, nachhaltig seiner sozialen Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern des Freistaats gerecht zu werden. Die Erlöse der Anleihe dienen ausschließlich der Refinanzierung folgender Projekte:

- 1) Finanzierung von neuen und bestehenden zinsverbilligte Krediten, zur Förderung des Wohneigentums
- 2) Finanzierung von Darlehen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zur Schaffung günstigen Mietwohnraums in Bayern
- 3) Finanzierung des kommunalen Wohnraumförderprogrammes zur Schaffung günstigen Mietwohnraums in Bayern

Bereits im November 2017 begab die BayernLabo als erste Förderbank Deutschlands einen Social Bond. Darüber hinaus plant im Sinne ihrer nachhaltigen Emissionsstrategie eine potentielle zweite Transaktion in 2021.

Social Bond Framework

Das Social Bond Framework der BayernLabo wurde gemäß der International Capital Markets Association (ICMA) 2020 Social Bond Principles (SBP)¹ entworfen und berücksichtigt insbesondere folgende 4 Bausteine:


- Mittelverwendung („Use of Proceeds“)
- Prozess zur Projektbewertung und Auswahl („Process for Project Evaluation and Selection“)
- Mittelverwaltung („Management of Proceeds“)
- Berichterstattung („Reporting“)

Das folgende Social Bond Framework erlaubt es der BayernLabo, sowohl öffentliche Anleihen als auch Privatplatzierungen anzubieten.

Mittelverwendung („Use of Proceeds“)

Die Erlöse des Social Bonds der BayernLabo werden ausschließlich zur Finanzierung / Refinanzierung der berechtigten Förderkredite verwendet, die den folgenden Förderkategorien entsprechen:

Förderprogramme der BayernLabo

	Förderziele und Zielgruppen	Angebotene Förderprogramme	UN SDGs
Bezahlbarer Wohnraum	Mietwohnraumförderung: Darlehen an bayerische Kommunen zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum Zielgruppe: Haushalte mit geringem Einkommen und Flüchtlinge	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	
	Wohneigentumsförderung: Darlehen zum Eigenheimerwerb für Menschen mit geringem Einkommen (bis zur vorgegebenen Einkommensgrenze) Zielgruppe: Haushalte mit geringem Einkommen	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	
	Förderung von Modernisierungen: Darlehen zur sozialverträglichen Anpassung des vorhandenen Wohnraums an die Bedürfnisse des aktuellen Wohnungsmarktes und altersgerechter Umbau Zielgruppe: Eigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeeinrichtungen	Bayerisches Modernisierungsprogramm	

¹ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Social-Bond-PrinciplesJune-2020-090620.pdf>

Die BayernLabo wird die Anleiheerlöse nur für diese ausgewählten Förderprogramme und nur für Darlehen, die im Ausgabejahr oder in den vorhergehenden drei Kalenderjahren bewilligt wurden, verwenden.

Fördergrundsätze

Bei der Förderung sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse,
2. die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, insbesondere Anforderungen an barrierefreies Bauen für Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind,
3. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Siedlungsstrukturen,
4. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau von Wohnraum und die Anforderungen zur Kostensenkung und Ressourcenschonung beim Bauen,
5. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen stehen,
6. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Zielerreichung der Wohnraumförderung,
7. die Vermeidung nicht gerechtfertigter Wohnkostenentlastungen,
8. besondere Ansätze zur Weiterentwicklung nachhaltiger Wohnraumversorgung.

1. Förderung von Mietwohnraum:

Ziel der Wohnraumförderung in Bayern

Die Ziele der Wohnraumförderung sind in Art. 2 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) definiert.

Ziel der Mietwohnraumförderung

Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht-angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende.

Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern

Mit dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo die bayerischen Gemeinden bei der Erschaffung von preisgünstigen Wohnraum. Gefördert werden der Neu-, Um- und Anbau sowie die Modernisierung und der Erwerb von Mietwohnungen. Mit dem Programm sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Die Zielgruppe des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms umfasst Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können. Die Wohnungen sollen in angemessenem Umfang auch anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Dies zu steuern, ist Aufgabe der jeweiligen Gemeinde. Die Miethöhen sind von der Gemeinde so zu gestalten, dass die Wohnungen insbesondere auch von einkommensschwachen Personen, wie bspw. Empfängern von Transferleistungen, genutzt werden können. Die Einkommensgrenzen sollen sich an den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung orientieren (Artikel 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz [BayWoFG])¹.

2. Förderung von Eigenwohnraum:

Ziel der Eigenwohnraumförderung

Ziel der Eigenwohnraumförderung ist der Erwerb von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne Unterstützung hierzu nicht in der Lage sind. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien und Menschen mit Behinderung.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo unterstützt mit den Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vor allem junge Familien beim Bau oder Kauf eines eigenen Hauses oder einer Wohnung mit Hilfe eines zinsgünstigen Darlehens.

Die Idee des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms zur Förderung von Eigenwohnraum ist es, vor allem jungen Familien zu helfen, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Daher richtet sich das Förderangebot nach dem Jahresbruttoeinkommen. Einen Förderantrag können alle Haushalte stellen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)² nicht übersteigt. Die BayernLabo bietet im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm Darlehensvarianten mit 10- und 15-jähriger Zinsfestschreibung sowie als weitere Alternative eine 30-jährige Zinsfestschreibung (Volltilgung) an.

3. Förderprogramm zur Modernisierung

Ziel der Modernisierungsförderung

Ziel der Modernisierungsförderung ist es, bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen sowie die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen.

² Art. 11 BayWoFG Einkommensgrenze:

- für einen Einpersonenhaushalt 22.600,00 EUR,
- für einen Zweipersonenhaushalt 34.500,00 EUR,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 8.500,00 EUR,
- Die Einkommensgrenze nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um weitere 2.500,00 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Die BayernLabo gewährt zur Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen zinsgünstige Darlehen für förderfähige Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

Ziele der Förderung sind die Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum, die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen, die Energie- und Wassereinsparung, die CO₂-Minderung infolge einer Modernisierung, die Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel sowie die Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete nach der Modernisierung und die Bestimmung des berechtigten Personenkreises durch ein allgemeines Belegungsrecht.

Für neu zu vermietende Wohnungen besteht für die Dauer von 10 oder 20 Jahren ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt. Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die geförderten Wohnungen bei Freiwerden (Mieterwechsel) nach seinem Ermessen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis neu zu überlassen, die ihm einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein der Kreisverwaltungsbehörde aushändigen.

Prozess zur Projektbewertung und Auswahl („Process for Project Evaluation and Selection“)

Das Verfahren zur Identifizierung förderfähiger Kredite basiert auf den jeweiligen Förderrichtlinien. Dieser Prozess ermöglicht die automatische Identifizierung und Auswahl der zugelassenen Förderkredite und entsprechen dem Standardkreditprozess der BayernLabo.

Nach Artikel 20 Abs. 4 BayLaBG handelt die BayernLabo bei der Durchführung von Eigenprogrammen im Einklang mit den Richtlinien des fachlich zuständigen Staatsministeriums. Die staatlichen Förderrichtlinien sind auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) abrufbar³. In Bezug auf die Fördermöglichkeit des Wohneigentums überprüfen die Kommunen oder alternativ - bei Förderungen von Mietwohnungen - die Bezirksregierungen oder die Städte München, Augsburg und Nürnberg die Förderbedingungen und entscheiden über die Anträge auf Förderdarlehen.

Die staatlichen Förderrichtlinien regeln u.a. das Antrags- und Bewilligungsverfahren, inkl. der Auswahl der zu fördernden Objekte.

Die Förderdarlehen der BayernLabo sind vor Baubeginn bzw. vor Abschluss eines Vertrages über den Erwerb oder vor Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Eigenwohnraum) bzw. den zuständigen Regierungen, der Landeshauptstadt München sowie der Städte Augsburg und Nürnberg (Mietwohnraum) zu beantragen.

Diese staatlichen Bewilligungsstellen prüfen die Fördervoraussetzungen und entscheiden über den Antrag. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, wird im Rahmen der verfügbaren Mittel ein Bewilligungsbescheid erstellt und der BayernLabo zugestellt.

³ <http://www.stmi.bayern.de/buw/wohnen/foerderung/index.php>

Für die Auszahlung und Verwaltung der Darlehen ist die BayernLabo zuständig. Dieser obliegen dabei insbesondere die Aufgaben bankmäßiger Prüfung der Bonität des Antragstellers, Abschluss des Darlehensvertrages und Sicherung des Darlehens.

Mittelverwaltung („Management of Proceeds“)

Die BayernLabo wird ein internes Informationssystem zur Überwachung der Einnahmenallokation aus Sozialanleihen einführen.

Der Betrag, der dem Nettoerlös des BayernLabo Social Bond entspricht, wird im Portfolioansatz verwaltet. Bis zur Fälligkeit des Social Bonds stellt die BayernLabo sicher, dass das Volumen der zugelassenen Förderdarlehen des Förderdarlehenportfolios die Einnahmen aus der Social Bond Emission übersteigt.

Die BayernLabo wird auf jährlicher Basis die Berechtigung und Verfügbarkeit der sozialen Förderdarlehen prüfen und wird bereits zurückgezahlte oder fällige Sozialdarlehen durch andere förderfähigen Kredite ersetzen. Sofern einige Förderdarlehen nicht mehr mit den vorherig beschriebenen Fördergrundsätzen übereinstimmen, wird die BayernLabo den Emissionserlös nach bestem Wissen und so bald wie möglich anderen Sozialdarlehen zuweisen.

Bis zur vollständigen Aufteilung des Emissionserlöses oder in dem unwahrscheinlichen Fall von unzureichend berechtigten Förderdarlehen, verpflichtet sich die BayernLabo, die freien Nettoemissionserlös der nachhaltigen Anleihe in Geldmarktinstrumenten, Barmitteln und/oder bargeldähnlichen Instrumenten anzulegen.

Berichterstattung („Reporting“)

Die BayernLabo verpflichtet sich zu einer jährlichen Berichterstattung, beginnend ein Kalenderjahr nach Begebung einer Emission und endend mit der vollen Zuteilung des Emissionserlöses. Der Bericht wird folgende Informationen enthalten

- die Verwendung der Erlöse für zugelassene Förderdarlehen („Allocation Reporting“)
- die sozialen Auswirkungen der Finanzierungen („Impact Reporting“)

Zuteilungsbericht („Allocation Reporting“)

Das Allocation Reporting wird folgende Informationen enthalten:

- Die Höhe des ausstehenden Social Bonds
- Die Aufteilung in soziale Kategorien
- Die Aufstellung nach dem Datum der Kreditvergabe
- Die regionale Verteilung
- Der Gesamtbetrag von Neufinanzierungen gegenüber Refinanzierungen

Wirkungsberichterstattung („Impact Reporting“)

Das Impact Reporting enthält nach Möglichkeit Informationen zu den Auswirkungen der förderfähigen Sozialkredite, z. B.:

- Anzahl der Wohnungen, welche im Rahmen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Wohneigentum im Kalenderjahr des Ausgabedatums gefördert wurden
- Anzahl der Personen, die durch die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm ihr Eigenheim bauen bzw. kaufen konnten
- Anzahl der geförderten Wohnungen im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms im Kalenderjahr der Begebung der Emission
- Anzahl der geförderten Pflegeplätze in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms im Kalenderjahr der Begebung der Emission
- Anzahl der geförderten Wohnungen im Kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern
- Ähnlich verhält es sich mit Daten zu zinsverbilligten Darlehen für die Emissionserlöse verwendet wurden in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren vor der Emission.

Externe Prüfung

Die BayernLabo hat eine externe Second Party Opinion von ISS ESG eingeholt, um die Orientierung des Frameworks an den Social Bond Richtlinien nach ICMA und die Social Bond Framework Politik sowie die Qualität der ausgewählten Förderprogramme prüfen zu lassen.

Anhang

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum gewährt die BayernLabo befristet zinsverbilligte Darlehen von bis zu einem Drittel der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums. Gefördert werden der Neubau von Wohnraum, der Erwerb von neu geschaffenen Wohnraum (Ersterwerb) und der Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb).

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm gewährt die BayernLabo zum Teil aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanzierte, zinsverbilligte Darlehen.

Liegen die Voraussetzungen für eine Förderung in diesen KfW-Programmen nicht vor, reicht die BayernLabo für weitere Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen zinsgünstige Darlehen ohne Mitwirkung der KfW aus, die sie am Kapitalmarkt refinanziert. Ergänzend wird ein Zuschuss des Freistaats Bayern bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche gewährt (maximal jedoch 20 % des Gesamtförderbetrages).

Ziele der Förderung sind die Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum, die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen, die Energie- und Wassereinsparung, die CO₂-Ausstoß-Minderung infolge einer Modernisierung, die Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel sowie die Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete nach der Modernisierung und die Bestimmung des berechtigten Personenkreises durch ein allgemeines Belegungsrecht.

Die BayernLabo bietet den am Kapitalmarkt refinanzierten Darlehensteil mit 10- und 20-jähriger Zinsfestschreibung an. Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Die Maßnahmen müssen eine sozialverträgliche Mieterhöhung erwarten lassen.

Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern

Im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm bewilligt die BayernLabo zur Finanzierung des Neu-, Um- und Anbaus sowie der Modernisierung und dem Ersterwerb von Mietwohnungen durch den Freistaat Bayern zinsverbilligte Kredite in Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Zusätzlich gewährt der Freistaat Bayern einen Zuschuss in Höhe von 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, die Gemeinde hat einen 10-prozentigen Eigenanteil zu erbringen.

Der zinsgünstige Kredit, den die BayernLabo am Kapitalmarkt refinanziert, wird von der BayernLabo mit einer Zinsbindung von 10, 20 oder 30 Jahren bei Volltilgung innerhalb der gewählten Zinsbindung mit einem tilgungsfreien Jahr ausgezahlt.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Kommunen, die über keine eigene kommunale Bau-gesellschaft verfügen und die staatlichen Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm zur Finanzierung von Mietwohnungen nutzen können.

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 22
80333 München
bayernlabo.de

