

## **SOCIAL BOND FRAMEWORK**

Stand Oktober 2017

### **DAS FÖRDERINSTITUT BAYERNLABO**

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt der Bayerischen Landesbank München (BayernLB). Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie bankspezifische Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung. Sie führt ihre Aufgaben wettbewerbsneutral durch. Die Aufsicht obliegt den Bayerischen Staatsministerien Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern, für Bau und Verkehr.

Nach Artikel 20 Abs. 1 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union Vorhaben natürlicher und juristischer Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie sonstige Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern (öffentlicher Auftrag).

Zur Erfüllung ihres Auftrags kann die BayernLabo Finanzierungen in folgenden Bereichen durchführen:

1. Wohnraumförderung,
2. Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens,
3. Förderung der Wohnungswirtschaft,
4. Förderung von Infrastrukturmaßnahmen zur Unterstützung wohnungspolitischer Ziele,
5. Förderung der baulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden,
6. Förderung von wohnungspolitischen Maßnahmen zur Entwicklung strukturschwacher Gebiete,
7. Förderung anderer Maßnahmen, soweit diese in Gesetzen, Verordnungen oder veröffentlichten Richtlinien benannt sind und der BayernLabo vom Freistaat Bayern übertragen werden.

Nach Artikel 20 Abs. 1 BayLaBG kann die BayernLabo auch Finanzierungen für Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durchführen sowie sich in den Bereichen nach Abs. 1 an Finanzierungen der Europäischen Investitionsbank oder ähnlichen europäischen Finanzierungsinstituten von Projekten im Gemeinschaftsinteresse mit Bayerneffekt beteiligen.

Weitere Aufgaben kann die Staatsregierung der BayernLabo übertragen, sofern diese dem Europäischen Beihilferecht, insbesondere den Grundsätzen und Vorgaben der Europäischen Union für die Geschäftstätigkeit eines Förderinstituts, nicht widersprechen.

## **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 für unseren Erfolg: 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, Umsetzungstärke 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.

## FÖRDERGRUNDSÄTZE

Bei der Förderung sind insbesondere zu berücksichtigen

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

## VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE

Die BayernLabo wird die Erlöse aus den von der BayernLabo ausgegeben Nachhaltigkeitsanleihen ausschließlich zur Finanzierung oder Refinanzierung von Förderdarlehen aus den drei folgenden BayernLabo-Kreditprogrammen ("Anrechenbare Darlehen") verwenden, die im Jahr der Emission der jeweiligen Anleihe sowie in den drei vorangegangenen Geschäftsjahren ausgereicht wurden.

### **Bayerisches Zinsverbilligungsprogramms 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 befristet zinsverbilligten Darlehens.

Die Idee des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms zur Förderung von Eigenwohnraum ist es, vor allem jungen Familien den Bau oder Erwerb von eigenem Wohnraum zu ermöglichen. Daher richtet sich das Förderangebot nach dem Jahresbruttoeinkommen. Einen Förderantrag können alle Haushalte stellen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)<sup>1</sup> 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.

### **Bayerisches Modernisierungsprogramm**

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

---

<sup>1</sup> **Art. 11 BayWoFG Einkommensgrenze:**

- für einen Einpersonenhaushalt 19.000 €
- für einen Zweipersonenhaushalt 29.000 €,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6500 €
- 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 1000 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

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 CO<sub>2</sub>-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 zehn oder 20 Jahren ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)<sup>1</sup> 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.

### **Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern**

Mit dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo bayerische Gemeinden dabei, selbst preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Gefördert werden der Neu-, Um- und Anbau sowie die Modernisierung und der Ersterwerb 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 Bedarf vor Ort 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 Empfängern von Transferleistungen genutzt werden können. Die Einkommensgrenzen sollen sich an den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung orientieren; Artikel 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)<sup>1</sup>.

## **BEWILLIGUNGSVERFAHREN IN DEN EIGENMITTELPROGRAMMEN DER BAYERNLABO**

### **Ziele 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.

#### **Ziel der Eigenwohnraumförderung**

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

**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.

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 <sup>2</sup>auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Innern, für Bau und Verkehr abrufbar. Die Kreisverwaltungsbehörden in der Eigenwohnraumförderung bzw. die Bezirksregierungen oder die Landeshauptstadt München sowie die Städte Augsburg und Nürnberg in der Mietwohnraumförderung prüfen die Fördervoraussetzungen und entscheiden über die Förderanträge.

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

Die Förderdarlehen der BayernLabo sind vor Baubeginn, vor Abschluss eines Vertrages über den Erwerb bzw. von Ausführung der Modernisierungsmaßnahmen bei der örtlich zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Eigenwohnraum) bzw. der 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.

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

**NACHWEIS ÜBER DIE VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE**

Die BayernLabo plant, die Verwendung der Emissionserlöse zur Finanzierung neuer bzw. bereits bestehender Kredite im Rahmen der Teilportfolien Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum, Bayerisches Modernisierungsprogramm und Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern, von ihrem jeweiligen Abschlussprüfer überprüfen und bestätigen lassen.

---

<sup>2</sup> <http://www.stmi.bayern.de/buw/wohnen/foerderung/index.php>

## **BERICHTERSTATTUNG**

Die BayernLabo verpflichtet sich zu einer jährlichen Berichterstattung, beginnend ein Kalenderjahr nach Begebung einer Emission.

- Höhe der Emission und Gesamtbestand der im Umlauf befindlichen Nachhaltigkeitsanleihen
- Verwendung der Emissionserlöse:
  - Anzahl der im Kalenderjahr der Begebung der Emission geförderten Wohnungen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms zur Förderung von Eigenwohnraum
  - Anzahl der Personen, denen durch die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der Bau oder Erwerb von eigenem Wohnraum ermöglicht wurde
  - Anzahl der Im Kalenderjahr der Begebung der Emission geförderten Wohnungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm
  - Anzahl der im Kalenderjahr der Begebung der Emission geförderten Pflegeplätze in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm
  - Anzahl der im Kalenderjahr der Emission geförderten Wohnungen im Kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern
  - Analog dazu Daten für die Förderungen der drei dem Emissionsjahr vorangegangenen Kalenderjahre für die die Emissionserlöse verwendet wurden
  - Exemplarische Beispiele für die Förderung in den drei Programmen, die aus den Emissionserlösen finanziert werden.
- Second party opinion von oekom research

## APPENDIX

### **Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms 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.

Ergänzend zu diesen KfW-Programmen, 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 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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 reicht 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 aus. 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 Tilgungsfreijahr ausgereicht.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Kommunen ohne eigene Kommunale Wohnungsbau-gesellschaft, die staatliche Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm zur Finanzierung von Mietwohnungen in Anspruch nehmen kann.