



BayernLabo

Social Bond Report 2021

Inhalt

Vorwort	
01 Die BayernLabo	4
02 Grundsätze der Förderung	6
03 Bewilligungsverfahren in den Eigenmittelprogrammen der BayernLabo	8
04 Social Bond Report	11
05 Beispiele für die Förderung in den Programmen der BayernLabo	15
06 Second Party Opinion	19
07 Externe Beurteilung	21

Vorwort



Florian Ruhland

Sehr geehrte Investoren und Interessenten,

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

Heute bündelt die BayernLabo als eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt der Bayerischen Landesbank bankspezifische Aufgaben der staatlichen Wohnraum- und Städtebauförderung. Dabei ist sie eng dem öffentlichen Auftrag verpflichtet. Der Freistaat Bayern kann sich bei der Erfüllung dieses Auftrags auf die Leistungen und das Angebot der BayernLabo als Organ der staatlichen Wohnungspolitik verlassen.

Diese Wohnungspolitik steht im Zeichen zweier gleichrangiger Ziele: der Erhaltung wirtschaftlich kraftvoller und lebenswerter Ballungszentren einerseits und der Stärkung ländlicher Räume andererseits. 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.

Zur Finanzierung neuer bzw. bereits bestehender Kredite im Rahmen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms zur Förderung von Eigenwohnraum, des Bayerischen Modernisierungsprogramms sowie des Kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern hat die BayernLabo im November 2017 ihren ersten Social Bond begeben.

Mit nachstehendem Report informieren wir Sie über die Verwendung der Emissionserlöse von 500 Mio. Euro. Das im Report verwendete Zahlenmaterial gibt den Stand zum 31.12.2020 wieder.

Florian Ruhland
Abteilungsleiter Strategische Aufgaben BayernLabo



01 Die BayernLabo

Die 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 der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat sowie des Innern und für Integration.

Nach Art. 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 zur Förderung

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

Nach Art. 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 ähnlicher europäischer Finanzierungsinstitute 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.



02 Grundsätze der Förderung

Grundsätze der Förderung

Bei der Förderung in den Programmen der BayernLabo werden insbesondere berücksichtigt

1. die regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse,
2. 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,
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 kostensparenden und ressourcenschonenden Bauens,
5. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen stehen,
6. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung,
7. die Vermeidung nicht gerechtfertigter Wohnkostenentlastungen,
8. besondere Ansätze zur Weiterentwicklung nachhaltiger Wohnraumversorgung.



03 Bewilligungsverfahren in den Eigenmittelprogrammen der BayernLabo

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 Wohnungsmarkts sozialverträglich anzupassen sowie die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen.

Nach Art. 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 abrufbar.¹ In der Eigenwohnraumförderung prüfen die Kreisverwaltungsbehörden die Fördervoraussetzungen und entscheiden über die Förderanträge.

In der Mietwohnraumförderung obliegt dies den Bezirksregierungen oder der Landeshauptstadt München sowie den Städten Augsburg und Nürnberg. Die staatlichen Förderrichtlinien regeln u.a. das Antrags- und Bewilligungsverfahren inklusive der Auswahl der zu fördernden Objekte.

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

¹ <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/index.php>

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



04 Social Bond Report

Social Bond Report

Verwendung der Emissionserlöse

Die BayernLabo hat die Erlöse aus dem im November 2017 emittierten Social Bond von 500.000.000 Euro (0,625 Prozent Inhaberschuldverschreibungen WKN: A0Z1UQ ISIN: DE000A0Z1UQ7, endfällig am 22.11.2027) ausschließlich zur Finanzierung oder Refinanzierung von Förderdarlehen aus den drei folgenden BayernLabo-Kreditprogrammen verwendet, die in den Jahren 2014 bis 2017 (Jahr der Emission der Anleihe sowie die drei vorangegangenen Geschäftsjahre) ausgereicht wurden.

Darlehensbestände per 31.12.2020

Die BayernLabo hat den Bestand an Darlehen und offenen Zusagen der Jahre 2014 bis 2017 in den drei aus dem Erlös des im November 2017 emittierten Social Bonds finanzierten bzw. refinanzierten BayernLabo-Kreditprogrammen in ihrem Kernbanksystem anhand von Programmnummern und Programmjahren markiert.

Per 31.12.2020 ergab sich ein Darlehensrest von insgesamt 691.281.160,41 Euro, der sich wie folgt auf die einzelnen Programme verteilt:

Bestandsübersicht

Darlehensprogramm in EUR	Darlehensrest in EUR	Offene Zusagen in EUR	Bruttogeschäftsvolumen in EUR
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	510.778.021,34	825.469,92	511.603.491,26
Bayerisches Modernisierungsprogramm	98.696.272,14	7.587.095,00	106.283.367,14
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	81.806.866,93	0,00	81.806.866,93
Insgesamt	691.281.160,41	8.412.564,92	699.693.725,33

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 selbst genutzten Wohnraums. Gefördert werden der Neubau von Wohnraum, der Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb) und der Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb). 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 mithilfe eines befristet zinsverbilligten Darlehens.

Die Idee des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms ist es, vor allem jungen Familien den Bau oder Erwerb von eigenem Wohnraum zu ermöglichen. Daher richtet sich das Förderangebot nach dem Jahreseinkommen. Einen Förderantrag können alle Haushalte stellen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungs-

gesetz (BayWoFG)² nicht übersteigt. Die BayernLabo bietet im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm Darlehensvarianten mit zehn- und 15-jähriger Zinsfestschreibung sowie als weitere Alternative eine 30-jährige Zinsfestschreibung (Volltilgung) an.

Förderübersicht aus zugesagten Darlehen von 2014 bis 2017

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	Anzahl
Geförderte Wohnungen	5.800
Personen, denen der Bau oder Erwerb von eigenem Wohnraum ermöglicht wurde	21.723

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 zur Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen.

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 Quadratmeter Wohnfläche gewährt (maximal jedoch 20 Prozent des Gesamtförderbetrags).

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.

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

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) nicht übersteigt. Der Verfü-

² Art. 11 BayWoFG Einkommensgrenze (Stand 01.05.2018)

- für einen Einpersonenhaushalt 22.600 Euro,
- für einen Zweipersonenhaushalt 34.500 Euro,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 8.500 Euro.
- 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 Euro. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

gungsberechtigte 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.

Förderübersicht aus zugesagten Darlehen von 2014 bis 2017

Bayerisches Modernisierungsprogramm	Anzahl
Geförderte Wohnungen	3.561
Geförderte Pflegeplätze in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen	1.511

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm reicht die BayernLabo zur Finanzierung des Neu-, Um- und Anbaus sowie der Modernisierung und des Ersterwerbs von Mietwohnungen durch den Freistaat Bayern zinsverbilligte Kredite in Höhe von 60 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtkosten aus. Zusätzlich gewährt der Freistaat Bayern einen Zuschuss in Höhe von 30 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Die Gemeinde hat einen zehnpromzentigen Eigenanteil zu erbringen.

Der zinsgünstige Kredit, den die BayernLabo am Kapitalmarkt refinanziert, wird von der BayernLabo mit einer Zinsbindung von zehn, 20 oder 30 Jahren bei Volltilgung innerhalb der gewählten Zinsbindung mit einem Tilgungsfreijahr ausgereicht. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Kommunen ohne eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die staatliche Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm zur Finanzierung von Mietwohnungen in Anspruch nehmen können.

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; Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).

Förderübersicht aus zugesagten Darlehen von 2014 bis 2017

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	Anzahl
Geförderte Wohnungen	864



05 Beispiele für die Förderung in den Programmen der BayernLabo

Beispiele für die Förderung in den Programmen der BayernLabo

Nachstehend zeigen wir je ein Beispiel der Förderung in den drei aus dem Erlös der Nachhaltigkeitsanleihe finanzierten bzw. refinanzierten BayernLabo-Kreditprogrammen.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

„Wir wollten endlich etwas Eigenes haben. Ein Haus, das uns gehört, in dem wir alt werden und unsere Kinder großziehen können.“

Christian Schauer, Hausherr

Zu Weihnachten 2015 machte sich Familie Schauer aus der Oberpfalz das wohl größte Geschenk ihres Lebens: Sie kauften sich ein eigenes Haus und verwirklichten damit einen lang gehegten Traum. Bis dato lebte die vierköpfige Familie, bestehend aus Mutter Sonja, Vater Christian, dem achtjährigen Sohn Luca und der fünf Jahre alten Tochter Lena, samt Katze und Zwergkaninchen im Elternhaus von Vater Christian im 1. Stock. Mehr Platz, Ruhe und einen eigenen Garten zum Entspannen und Spielen war der große Wunsch.



Lange Zeit suchten Sonja und Christian Schauer vergeblich nach dem passenden Objekt, als sie im Oktober 2015 „ihr“ Haus in der Marktgemeinde Postbauer-Hang entdeckten. Es war Liebe auf den ersten Blick.

„Ich habe sofort gewusst: Das ist unser Haus. Da hat alles gepasst. Hier wollten wir leben.“

Sonja Schauer, Hausherrin

Die Entscheidung war schnell gefallen, nun fehlte nur noch die Finanzierung. Familie Schauer ließ sich bei ihrer Hausbank, der Raiffeisenbank Neumarkt (Oberpfalz), beraten. Dort war schnell klar, dass sie alle Voraussetzungen für das neue zinsgünstige Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung bei gleichzeitiger Volltilgung aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo erfüllten.

Neben dem Kaufpreis wurden auch die ausstehenden nötigen Renovierungsarbeiten wie Hausanstrich sowie die Terrassen- und Balkonsanierung in den Gesamtkosten berücksichtigt. Für Familie Schauer geht die Rechnung mit dem zinsverbilligten Darlehen der BayernLabo auf. Denn es bedeutet 30 Jahre feste, niedrige Zinsen, wenig Belastung, Tilgungsfreiheit und nach 30 Jahren komplette Schuldenfreiheit.

Seit Februar 2016 leben die Schauers in ihrem eigenen Haus. Die Familie hat drinnen wie draußen nun genug Platz, sodass sich jedes einzelne Mitglied der Familie frei entfalten kann. Die Kinder sind nebst Katze Franziska viel im Garten, spielen und nutzen begeistert Schaukel und Sandkasten. Hobbygärtnerin Sonja Schauer kümmert sich jede freie Minute liebevoll um das neue Grün rund ums Haus. Mit dem zinsverbilligten, 30 Jahre laufenden Förderkredit mit

Volltilgung der BayernLabo hat sich der Traum von den eigenen vier Wänden für eine weitere Familie erfüllt.

Bayerisches Modernisierungsprogramm



„Die Modernisierung macht unser Wohnen zukunftssicher und wirtschaftlicher.“ Anwohnerin, St. Marien

Den christlichen Werten verbunden, ist das St. Gundela-Werk nicht nur eine Wohnungs- und Städtebaugesellschaft. Vielmehr ist es, gemessen am unternehmenseigenen Mietwohnungsbestand, das zweitgrößte der sieben diözesanen Wohnungs- und Siedlungswerke in Bayern, die das Ziel haben, vor allem Familien, Alleinerziehenden und Senioren/Seniorinnen angemessenen Wohnraum zu bieten. 1954 gegründet, umfasst das Unternehmen heute mehr als 4.000 Mietwohnungen, die fortlaufend zeitgemäß modernisiert werden.

Den christlichen Werten verbunden, ist das St. Gundela-Werk nicht nur eine Wohnungs- und Städtebaugesellschaft. Vielmehr ist es, gemessen am unternehmenseigenen Mietwohnungsbestand, das zweitgrößte der sieben diözesanen Wohnungs- und Siedlungswerke in Bayern, die das Ziel haben, vor allem Familien, Alleinerziehenden und Senioren/Seniorinnen angemessenen Wohnraum zu bieten. 1954 gegründet, umfasst das Unternehmen heute mehr als 4.000 Mietwohnungen, die fortlaufend zeitgemäß modernisiert werden.

Ein Beispiel dafür ist die energetische Sanierung von zwei Seniorenmietwohnanlagen in Nürnberg- Katzwang.

Im südlich gelegenen Nürnberger Stadtteil unterhält das St. Gundekar-Werk auf dem Erbbaurechtsgrundstück der gleichnamigen katholischen Pfarrei die zwei Seniorenwohnanlagen St. Marien mit 53 Wohneinheiten, die sich in unmittelbarer Nähe zu Pfarrkirche, -büro und -saal und zum Kindergarten befinden. Sinn und Zweck der Seniorenwohnanlagen ist, für Personen mit Wohnberechtigungsschein der Stadt Nürnberg in der zweiten Lebenshälfte ein eigenständiges und doch gemeinschaftliches und bei Bedarf auch betreutes Wohnen zu realisieren. In den optimal ausgestatteten Wohneinheiten, wovon drei rollstuhlgerecht ausgebaut sind, leben 61 Menschen.

Um den Bewohnern/Bewohnerinnen auch zukünftig ein Wohnen bei wirtschaftlichen Betriebskosten zu ermöglichen, wurden die 1976 und 1985 erbauten Anlagen nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung saniert. So verfügen alle Gebäude nach der Modernisierung über eine elektrische Hauseingangstürsteuerung, einen Aufzug mit Energierückgewinnung, eine zentrale Abluftanlage sowie eine effiziente Treppenhausbeleuchtung mit LED-Technik. Außerdem wurde der Brandschutz auf den neuesten Stand gebracht.

In engem Kontakt mit der Stadt Nürnberg und dem Amt für Wohnen und Stadtentwicklung liefen Antrag, Genehmigung und Auszahlung der Fördermittel schnell und reibungslos. Die Gesamtkosten von 2,44 Mio. Euro wurden über das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ und ein zinsverbilligtes Kapitaldarlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert.

Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern

Gemeindewohnungen sind die Antwort auf Mietpreisspirale und Wohnungsnot.

Neumarkt in der Oberpfalz ist eine aufstrebende Gemeinde nahe Nürnberg. Die Große Kreisstadt ist mit ihren rund 40.000 Einwohnern eine kulturell und wirtschaftlich lokale Größe im Norden Bayerns. Für ihre nachhaltige Entwicklung wurde die dynamische Stadt bereits viermal von der UNESCO als „Stadt der Weltdekade“ ausgezeichnet.

Auch im sozialen Wohnungsbau erfüllt Neumarkt seine Verantwortung. Im neuesten Bauprojekt am Deininger Weg entstehen zurzeit 27 geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.945 m². Im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms der BayernLabo schafft die Stadt Neumarkt neue Wohnfläche. Auf einem 2.700 m² großen Grundstück im Süden der Stadt entsteht barrierefreier sozialer Wohnraum. Von kleinen Zwei-Zimmer-Apartments bis hin zu großen Fünf-Zimmer-Wohnungen ist die neue Wohnanlage für verschiedenste Haushaltstypen konzipiert.



Finanziert wurde das Projekt mit Gesamtkosten von 5.479.000 Euro aus Zuschüssen des Freistaats Bayern, dem Förderkredit der BayernLabo und einem zehnpromzentigen Eigenanteil der Bauherrin. Das Förderdarlehen von 3.409.800 Euro wurde kurz nach Baubeginn voll ausbezahlt. Das zinslose Darlehen läuft über zehn Jahre im Volltilgungsmodell.

„Neumarkt ist mittlerweile eine beliebte Wohnlage. Die Stadt will Wohnungsnot und Mietpreisspirale entgegenwirken und aus diesem Grund neuen Gemeindewohnraum schaffen. Das Wohnraumförderungsprogramm war für unser Projekt ideal.“

Thomas Thumann, seit 13 Jahren Oberbürgermeister der Stadt Neumarkt



06 Second Party Opinion

Second Party Opinion

ISS ESG hat im Auftrag der BayernLabo eine Second Party Opinion erstellt, die den nachhaltigen Mehrwert des Social Bonds bestätigt.



ISS ESG ASSESSMENT SUMMARY

SPO SECTION	SUMMARY	EVALUATION ¹
Part 1: Performance against SBPs	<p>The issuer has defined a formal concept for its Social Bonds regarding use of proceeds, processes for project evaluation and selection, management of proceeds and reporting. This concept is in line with the ICMA SBPs.</p>	Positive
Part 2: Sustainability quality of the asset pool	<p>The overall sustainability quality of the asset pool in terms of sustainability benefits, risk avoidance and minimisation is good based upon the ISS ESG Social Bond KPIs. The Social Bond KPIs contain a clear description of eligible asset categories which include: mortgage loans for residential buildings and social housing.</p> <p>All assets of the asset pool are located in Germany, a highly regulated and developed country. Legislative frameworks in this country sets minimum standards, which reduce environmental and social risks.</p>	Positive
Part 3: Issuer sustainability performance	<p>The issuer itself shows a medium sustainability performance and has been given a rating of C+, which classifies it as 'Prime' by the methodology of the ISS ESG Corporate Rating.</p> <p>It is rated 1st out of 103 companies within its sector as of 05.12.2019. This equates to a high relative performance, with a Decile Rank² of 1.</p>	Status: Prime Rating: C+ Decile Rank: 1

¹ ISS ESG's evaluation will remain valid until any modification of the Sustainability Bond Framework or addition of new assets into the asset pool by the issuer and as long as the Corporate Rating does not change (last modification on the 08.10.2018). The controversy check of the underlying assets was conducted on the 03.12.2019.

² Rank relative to industry group. 1 indicates a high relative ESG performance, while 10 indicates a low relative ESG performance.



07 Externe Beurteilung

Externe Beurteilung

In Bezug auf die Verwendung des Emissionserlöses des von der BayernLabo am 22. November 2017 emittierten Social Bonds (DE000A0Z1UQ7) hat die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vereinbarte Untersuchungshandlungen nach ISRS 4400 durchgeführt und auf dieser Grundlage festgestellt, dass die BayernLabo in ihrem Kernbanksystem den Darlehensbestand, der in den drei Kreditprogrammen Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum, Bayerisches Modernisierungsprogramm sowie Kommunales Wohnraumförderungsprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis einschließlich 31. Dezember 2017 (Jahr der Emission der Anleihe sowie die drei vorangegangenen Geschäftsjahre) ausgereicht wurde, entsprechend gekennzeichnet und abgegrenzt hat.

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Brienner Straße 22
80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
bayernlabo.de

Redaktion:

Florian Ruhland
Telefon +49 89 2171-28059
Telefax +49 89 2171-600574

Gestaltung und Herstellung:

Inhouse produziert mit firesys

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werks außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Hinweise:

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren dar. Sie stellen auch keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten jeglicher Wertpapiere dar. Die Angaben sind ausschließlich für Informationszwecke gedacht und dienen nicht als Grundlage für vertragliche oder anderweitige Verpflichtungen.

Die Publikation darf ohne vorherige Zustimmung weder insgesamt noch in Teilen kopiert, verteilt, weitergegeben oder anderweitig direkt oder indirekt von einem Empfänger an einen Dritten übermittelt werden.

Die im Report genannten Aussagen stellen ausschließlich die Meinung der BayernLabo dar. Alle in der Publikation enthaltenen Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, jedoch sichert die BayernLabo weder ausdrücklich noch stillschweigend die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der in diesem Report enthaltenen Informationen für einen bestimmten Zweck zu. Die BayernLabo übernimmt keine direkte oder indirekte aus der Publikation abgeleitete Haftung. Die BayernLabo übernimmt keinerlei Verpflichtung, die in der Publikation enthaltenen Informationen zu aktualisieren oder regelmäßig zu überprüfen.

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