

BayernLabo

Social Bond Reporting 2025

Inhalt

Vorwort	
01 Die BayernLabo	04
02 Kurzübersicht	07
03 Bewilligungsverfahren in den Eigenmittelprogrammen der BayernLabo	09
04 Social Bond Report	11

Vorwort



Florian Ruhland

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

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.

Das Social-Bond-Programm dient dabei der (Re-)Finanzierung neuer bzw. bereits bestehender Kredite im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms zur Schaffung von günstigen Mietwohnraum in Bayern, des Bayerischen Modernisierungsprogramms sowie des Bayern-Darlehens – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm¹ zur Förderung von Eigenwohnraum. Die beiden letztgenannten Programme wurden nach dem deutlichen Zinsanstieg der letzten Jahre mit bis zu 3%-Zinsermäßigung auf den Endkreditnehmerzinssatz durch den Freistaat Bayern gefördert.

Bereits die erfolgreiche Social-Bond-Emission im Jahr 2017, ebenfalls im Benchmark-Format, zeigte die Attraktivität und Nachhaltigkeit des sozialen Geschäftsmodells der BayernLabo. Es war die erste Wertpapierausgabe dieser Form, die von einer Förderbank stammte.

Seither emittierte die BayernLabo bereits zwei weitere Social Bonds im Benchmarkformat. Dies zeigt die klare Fokussierung sowie die gesellschaftliche und unternehmerische Verantwortung der BayernLabo gemäß dem gesetzlichen Auftrag zur nachhaltigen Entwicklung Bayerns.

Mit nachstehendem Report informieren wir Sie über die Verwendung der Emissionserlöse von 1.520 Mio. Euro. Das im Report verwendete Zahlenmaterial gibt den Stand zum 31. Dezember 2024 wieder.

Florian Ruhland
Abteilungsleiter Strategische Aufgaben BayernLabo

¹ Im April 2023 wurde das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm unter gleichen Förderrichtlinien in das Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm umbenannt.

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 dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH)².

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.

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,

² Art. 17 Abs. 1 BayLaBG.

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.

02 Kurzübersicht

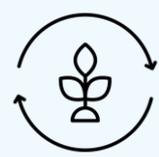
Kurzübersicht

		
<p>1,52 Mrd. Euro Bondvolumen</p>	<p>52.058 Geförderte Personen</p>	<p>26.508 Geförderte Wohneinheiten</p>

Bruttogeschäftsvolumen (inkl. Zusagen)

	<p>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm / Bayern-Darlehen:</p>	<p>1.504 Mio. Euro</p>
	<p>Bayerisches Modernisierungsprogramm:</p>	<p>243 Mio. Euro</p>
	<p>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm:</p>	<p>600 Mio. Euro</p>



<p>UN SDG</p> 		
---	---	---

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.³ 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 den Städten 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 bankmäßige Prüfung der Bonität des Antragstellers, der Abschluss des Darlehensvertrags und die Sicherung des Darlehens.

³ <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/index.php>

04 Social Bond Report

Social Bond Report

Nach der ersten Social Bond Emission einer deutschen Förderbank im Jahr 2017 hat sich die BayernLabo als regelmäßiger Social Bond Emittent etabliert.

Art	Benchmark Social Bond	Benchmark Social Bond	Benchmark Social Bond	Private Placement Floater
ISIN	DE000A0Z1UQ7	DE000A161RM9	DE000A161RX6	DE000A161RVO
Valuta	22.11.2017	22.03.2021	28.02.2024	21.02.2024
Laufzeit	22.11.2027	21.03.2036	28.02.2031	21.02.2029
Volumen	500 Mio. EUR	500 Mio. EUR	500 Mio. EUR	20 Mio. EUR
Rating (Moody's)	Aaa	Aaa	Aaa	Aaa
Coupon (Spread)	0.625% (MS-14bps)	0.250% (MS flat)	2.875% (MS+17)	Floating
Second Party Opinion	ISS ESG	ISS ESG	ISS ESG	ISS ESG

Grundlage für die zweite Emission ist das Social Bond Framework 2021, welches gemäß der International Capital Markets Association (ICMA) 2020 Social Bonds Principles entworfen wurde:

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

Mittelverwendung

Die BayernLabo hat die Erlöse aus den beiden emittierten Social Bonds von 1.520.000.000 Euro ausschließlich zur Finanzierung oder Refinanzierung von Förderdarlehen aus den drei folgenden BayernLabo-Kreditprogrammen verwendet:

Übersicht Förderprogramme

	Angebote Förderprogramme	Förderziele und Zielgruppen
Bezahlbarer Wohnraum	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm / Bayern-Darlehen <ul style="list-style-type: none"> • Bau von Eigenheimen • Erwerb von neuen Eigenheimen • Zweiterwerb von Eigenheimen 	Wohneigentumsförderung Darlehen zum Eigenheimerwerb für Menschen mit geringem Einkommen (bis zur vorgegebenen Einkommensgrenze) Zielgruppe Haushalte mit geringem Einkommen
	Bayerisches Modernisierungsprogramm <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Energiestandards • Hochwasser-, Schall-, Radonschutz • Modernisierung von Pflegeplätzen • Altersgerechter Umbau 	Förderung von Modernisierungen Darlehen zur sozialverträglichen Anpassung des vorhandenen Wohnraums an die jeweiligen Bedürfnisse Zielgruppe Eigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeeinrichtungen
	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm <ul style="list-style-type: none"> • Wird seit 2016 angeboten • Bau und erstmaliger Erwerb von Mietwohnungen für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können 	Mietraumförderung Darlehen an bayerische Kommunen zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum Zielgruppe Haushalte mit geringem Einkommen und Flüchtlinge

Prozess zur Projektbewertung und Auswahl

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

Die Förderdarlehen der BayernLabo sind vor Baubeginn bzw. vor Abschluss eines Vertrags über den Erwerb oder vor Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Eigenwohnraum) bzw. den zuständigen Regierungen, der Landeshauptstadt München sowie den Städten 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 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

Dem Emissionsvolumen von 1,52 Mrd. EUR steht ein Social Bond Pool mit einem Volumen von 2,35 Mrd. EUR gegenüber. 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 Portfolios die Einnahmen aus den Social Bond Emissionen übersteigt. Die BayernLabo wird auf jährlicher Basis die Berechtigung und Verfügbarkeit der sozialen Förderdarlehen prüfen. Sofern einige Förderdarlehen nicht mehr mit den zuvor beschriebenen Fördergrundsätzen übereinstimmen, wird die BayernLabo den Emissionserlös nach bestem Wissen und so bald wie möglich anderen Förderdarlehen zuweisen.

Allocation Reporting

Die Förderdarlehen, die mithilfe der Social Bonds finanziert sind, werden den UN Sustainable Development Goals (SDGs) 1 "keine Armut" und 11 "Nachhaltige Städte und Gemeinden" zugewiesen.

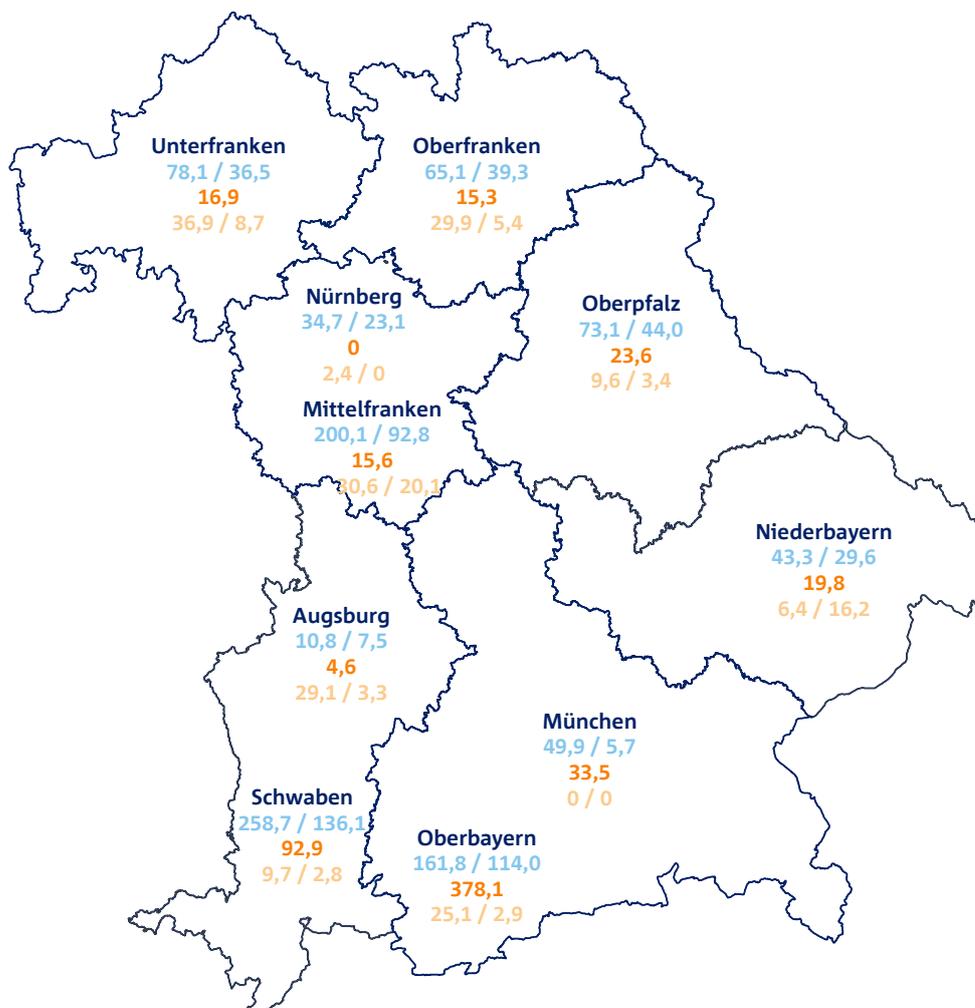
Die BayernLabo hat den Bestand an Darlehen und offenen Zusagen aus dem Erlös der beiden emittierten Social Bonds finanzierten bzw. refinanzierten BayernLabo-Kreditprogrammen in ihrem Kernbanksystem anhand von Programmnummern und Programmjahren markiert.

Per 31.12.2024 ergaben sich Darlehen von insgesamt 2,35 Mrd. Euro, die sich wie folgt auf die einzelnen Programme verteilen:

Bestandsübersicht

Darlehensprogramm in EUR	Ausgezahlte Darlehen in EUR	Offene Zusagen in EUR	Bruttogeschäftsvolumen in EUR
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm / Bayern-Darlehen	1.295.693.265,13	208.416.231,93	1.504.109.497,06
Bayerisches Modernisierungsprogramm	188.552.864,91	53.963.838,00	242.516.702,91
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	547.958.020,17	52.409.470,00	600.367.490,17
Insgesamt	2.032.204.150,21	314.789.539,93	2.346.993.690,14

Regionale Verteilung in Mio. EUR



- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm / Bayern-Darlehen (geförderter Eigenwohnraum)
- Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (geförderte Mietwohnungen)
- Bayerisches Modernisierungsprogramm (geförderte Mietwohnungen / geförderte Wohnplätze)

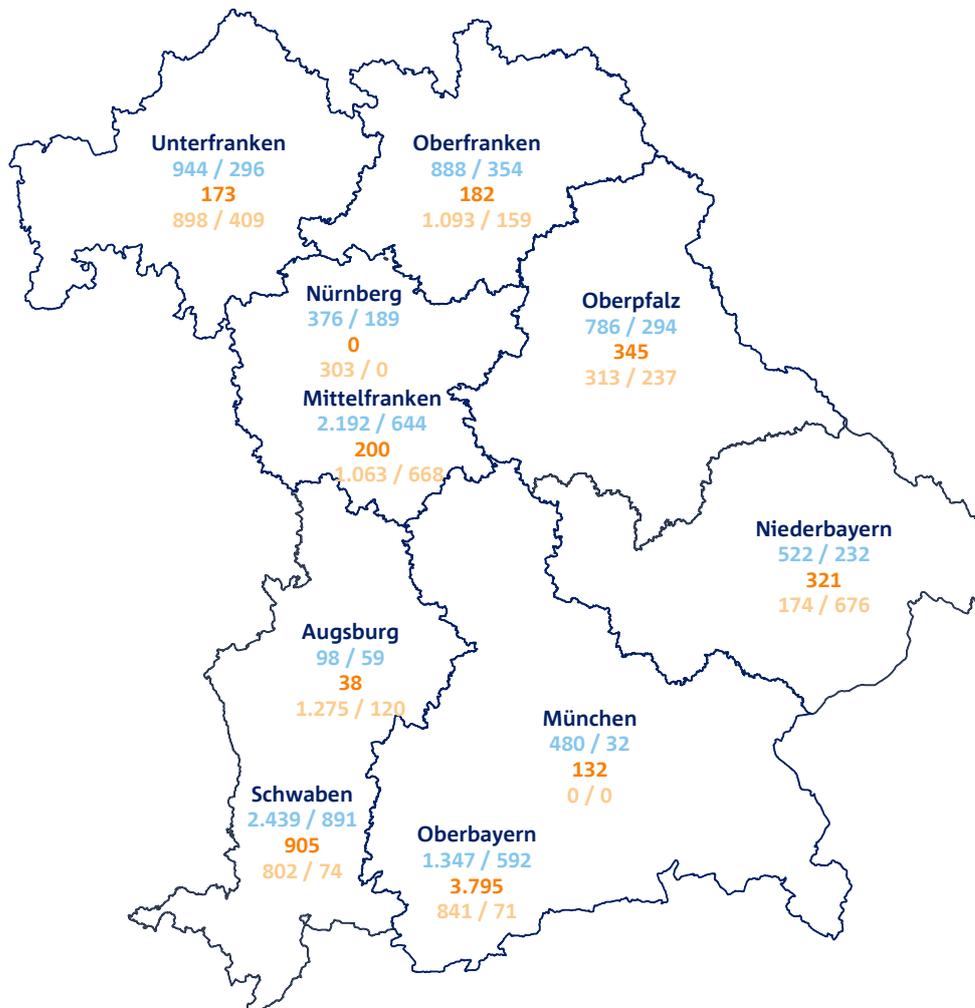
Impact Reporting

Die BayernLabo unterstützt mit Bayern-Darlehen zur Förderung von Eigenwohnraum vor allem junge Familien beim Bau oder Kauf eines eigenen Hauses oder einer Wohnung mithilfe eines befristet zinsverbilligten Darlehens. Im Bayerischen Modernisierungsprogramm gewährt die BayernLabo zinsverbilligte Darlehen zur Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen. Zudem werden zinsgünstige Darlehen für weitere Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen ausgegeben. 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.

Übersicht

	Gesamt
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm / Bayern-Darlehen	
Anzahl geförderter Personen	52.058
Anzahl geförderter Wohnungen	13.655
Bayerisches Modernisierungsprogramm	
Anzahl geförderter Pflegeplätze	2.414
Anzahl geförderter Wohn-Eigenheime	6.762
Kommunales Wohnraumförderprogramm	
Anzahl geförderter Wohn-Eigenheime	6.091

Anzahl geförderter Wohnungen



- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm / BayernDarlehen (geförderter Eigenwohnraum)
 - Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (geförderte Mietwohnungen)
 - Bayerisches Modernisierungsprogramm (geförderte Mietwohnungen / geförderte Wohnplätze)
-

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Brienner Straße 16
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 16
80333 München
bayernlabo.de