

Social Bond Framework 2022

I Einleitung

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg steht für die finanzielle Förderung öffentlicher und privater Investitionsvorhaben in den Bereichen Wirtschaft, Arbeit, Infrastruktur und Wohnungsbau. Mit der Förderung von Investitionsvorhaben verfolgt die ILB als Förderbank des Landes Brandenburg das Ziel, langfristig sowohl eine positive wirtschaftliche als auch eine ökologisch und sozial nachhaltige Entwicklung im Land Brandenburg zu unterstützen.

Das Fördergeschäft der ILB basiert auf zwei Säulen, den Landesförderprogrammen und den ILB-Förderprogrammen. Bei den Landesförderprogrammen bearbeitet die ILB im Auftrag der Ministerien des Landes Brandenburg Förderprogramme aus Mitteln der EU, des Bundes und des Landes und bringt sich in den Gestaltungsprozess der Förderprogramme ein. Die ILB-Förderprogramme beinhalten Förderung in Form der Bereitstellung von zinsgünstigen Darlehen, Haftungsfreistellungen, Bürgschaften sowie Risiko- und Beteiligungskapital.

Als Förderbank des Landes Brandenburg sind wir dem Gemeinwohl verpflichtet. Gemeinsam mit der Brandenburger Landesregierung und unseren Partnern fördern wir eine nachhaltige Entwicklung im Land. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.ilb.de/nachhaltigkeit/

Das Social Bond Framework soll es der ILB ermöglichen, Kapitalmarktemissionen mit sozialem Bezug begeben zu können. Damit möchte die ILB die Möglichkeit für nachhaltig orientierte Investoren schaffen, sich an sozialen Investitionsvorhaben zu beteiligen und dadurch auch die nachhaltige Entwicklung des Landes Brandenburg zu unterstützen.

II Systematik des Social Bond Frameworks

Das Social Bond Framework dient der Beschreibung des Vorgehens und der Auswahl der refinanzierbaren Darlehen als Grundlage für die Emission von Social Bonds der Investitionsbank des Landes Brandenburg als eigenständiger Emittent oder auch der Emission einer Gemeinschaftsanleihe zusammen mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz.

Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen – Sustainable Development Goals (SDGs)

Die Vereinten Nationen (UN) formulierten 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung, welche der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene dienen sollen. Die Ziele traten am 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren (bis 2030) in Kraft und gelten für alle Staaten.



Grafik: Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (<https://sustainabledevelopment-germany.github.io>)

Die von der ILB angebotenen Förderprogramme wirken auf 12 der 17 Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen hin. Im Rahmen dieses Social Bond Frameworks werden nur Darlehen aus dem sozialen Mietwohnungsbau berücksichtigt. Damit können die Nachhaltigkeitsziele (1) Keine Armut sowie (10) Weniger Ungleichheiten und (11) Nachhaltige Städte und Gemeinden zugeordnet werden.

Social Bond Principles (SBPs) der ICMA

Die International Capital Market Association (ICMA) veröffentlichte in den Social Bond Principles freiwillige Prozessleitlinien zur Emission von Social Bonds. Ziel dieser Leitlinien ist die Förderung der Integrität im Social Bond Markt durch Richtlinien zu Transparenz, Offenlegung und Berichterstattung, um durch Bereitstellung von Informationen die vermehrte Kapitalallokation hin zu sozialen Projekten zu fördern. In den Social Bond Principles werden exemplarisch Projektkategorien zur Einordnung von Darlehen mit sozialem Mehrwert und Zielgruppen genannt, für welche die Darlehen soziale Problematiken lindern und/oder positive Effekte bewirken.

Bei der Auswahl der refinanzierbaren Darlehen mit sozialem Mehrwert orientiert sich die ILB an den Projektkategorien der Social Bond Principles. Im Rahmen dieses Social Bond Frameworks werden nur Darlehen aus dem sozialen Mietwohnungsbau berücksichtigt, welche den Projektkategorien Bezahlbarer Wohnraum für die Zielgruppe armutsbetroffene Menschen und Kindern zugeordnet werden.

Die Social Bond Principles geben gegenüber den Emittenten eine klare Empfehlung zur Vorgehensweise sowie Offenlegung ab, um anderen Marktteilnehmern (Investoren, Banken, Konsortialbanken, Maklern und anderen) ein tieferes Verständnis der spezifischen Social Bond Charakteristika zu ermöglichen. Die vier Kernkomponenten der Social Bond Principles sind:

1. Verwendung der Emissionserlöse
2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl
3. Management der Erlöse
4. Berichterstattung

auf die im Folgenden in diesem Framework detailliert eingegangen wird.

1. Verwendung der Emissionserlöse

Die finanziellen Mittel, welche der ILB bei der Emission von Social Bonds von Investoren zur Verfügung gestellt werden, dienen der Refinanzierung von bestehenden Darlehen an das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg. Dieses Wohnungsbauvermögen ist ein durch die ILB treuhänderisch verwalteter revolvingender Fonds, dem neben der Refinanzierung am Kapitalmarkt zusätzlich sowohl Bundes- als auch Landesmittel zugeführt werden. Gemäß Mietwohnungsbauförderrichtlinie finanziert das Wohnungsbauvermögen durch Förderdarlehen und Zuschüsse folgende Maßnahmen:

- die generationsgerechte Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung
- die Wiederherstellung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Gebäuden, wobei neuer Wohnraum entsteht oder Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden
- den Mietwohnungsneubau zu sozial verträglichen Mieten, sowie
- den Ein- oder Anbau von Aufzügen einschließlich der Herstellung des barrierefreien Zugangs zu Wohnungen.

Dabei sind insbesondere die Zielgruppen der Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderungen, Seniorinnen und Senioren, Studierenden und Auszubildenden sowie der Personen in sozialen Notlagen, wie zum Beispiel Wohnungslose und geflüchtete Menschen, zu berücksichtigen. Ferner soll eine nachhaltige Energieeinsparung, insbesondere von Wärmeenergie zur Minderung des CO₂-Ausstoßes, sowie die Beseitigung baulicher Missstände erreicht werden.

Das Wohnungsbauvermögen kann als unselbstständiges Sondervermögen zur Refinanzierung der Wohnraumförderung sowohl Darlehen bei der ILB als auch am Kapitalmarkt aufnehmen. Die Emissionserlöse aus dem Social Bond werden zur Refinanzierung von Darlehen der ILB an das Wohnungsbauvermögen verwendet, welche jeweils im Dezember 2020 und 2021 ausgereicht wurden. In dieser Zeit galt die Mietwohnungsbauförderrichtlinie aus dem Jahr 2019¹, auf die im folgenden Punkt detaillierter eingegangen wird.

¹ Seit März 2022 gilt für aktuelle Förderung eine neue Mietwohnungsbauförderrichtlinie

Die Zuordnung der SBP-Kategorien und der SDG wird in folgender Tabelle dargestellt:

Förderprogramm der ILB	Social Bond Principles Kategorie	Zielgruppe	Sustainable Development Goals
Sozialer Mietwohnungsbau	Bezahlbarer Wohnraum	Von Armut bedrohte oder betroffene Menschen (Haushalte mit Kindern, Senioren/-innen, Menschen mit Behinderungen, Studierende und Auszubildende, Personen in sozialen Notlagen)	

2. Projektbewertung und Auswahlprozess

Die Förderobergrenzen für die genannten Maßnahmen lagen gemäß der zugrundeliegenden Mietwohnungsbauförderrichtlinie bei:

- maximal 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bis zu 100 Quadratmeter Wohnfläche je Mietwohnung für die generationengerechte Modernisierung und Instandsetzung. Diese Förderung wird ausschließlich in Form von Baudarlehen gewährt, die für die Zeit der Belegungsbindung zinslos sind.
- maximal 2.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Mietwohnungsneubau sowie die Wiederherstellung und Erweiterung von Wohnraum. Sofern Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Dauer von mindestens 25 Jahren begründet werden, wird davon zunächst ein Zuschuss in Höhe von 350 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Die übrige Förderung erfolgt in Form von Baudarlehen, die für die Zeit der Belegungsbindung zinslos sind.
- maximal 25.000 Euro pro erschlossene Wohnung für den Einbau von Aufzügen.

Die Förderungen in Form von Baudarlehen sind an die Bedingungen gekoppelt, dass in den Strukturräumen des Berliner Umlandes für mindestens 75% des geförderten Wohnraums eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 Jahren vereinbart wird. Die Förderung in Form von Zuschüssen erfordert sogar eine Bindung von 25 Jahren. In den übrigen Brandenburger Regionen außerhalb des Berliner Umlandes ist die Wohnraumsituation weniger angespannt, weshalb dort nur eine Untergrenze von mindestens 50% Mietpreis- und Belegungsbindung gilt.

Belegungsbindung

Mindestens die Hälfte der zu bindenden Wohnungen ist Berechtigten und von der zuständigen Stelle Benannten zu überlassen, die die Einkommensgrenzen des § 22 Absätze 2 bis 4 BbgWoFG² einhalten und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein (WBS) nachweisen. Die verbleibenden gebundenen Wohnungen sind Berechtigten zu überlassen, die die Einkommensgrenzen des § 22 Absätze 2 bis 4 BbgWoFG um maximal 20 Prozent überschreiten und dies über eine entsprechend erteilte Bescheinigung nachweisen.

² Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG)

Einkommensgrenzen

Die aktuellen jährlichen Einkommensgrenzen des § 22 Absatz 2 des BbgWoFG betragen

- 15.600 Euro für einen Einpersonenhaushalt
- 22.000 Euro für einen Zweipersonenhaushalt
- zuzüglich 4.900 Euro für jede weitere zum Haushalt zählende Person.

Mietpreisgrenzen

Bei Erstvermietung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen an den betreffenden Personenkreis mit WBS nach § 14 BbgWoFG darf nach Baufertigstellung beim Neubau oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung die höchstzulässige Nettokaltmiete 5,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden des Berliner Umlandes und 4,90 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den übrigen Gemeinden nicht überschreiten.

Für den Personenkreis, der die Einkommensgrenzen maximal um 20 Prozent überschreitet, darf die Nettokaltmiete höchstens 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Gemeinden des Berliner Umlandes und höchstens 6,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in den übrigen Gemeinden betragen.

Abweichend von § 558 BGB sind etwaige Mieterhöhungen innerhalb von jeweils drei Jahren während der Zweckbindung auf 10 Prozent, maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, zu begrenzen. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 BGB, die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sowie die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557b BGB sind nicht zulässig.

Diese Vorgaben aus der Förderrichtlinie stellen sicher, dass die Darlehen an das Wohnungsbauvermögen zur Finanzierung der Wohnraumförderung im Land Brandenburg der SBP-Projektkategorie Bezahlbarer Wohnraum und der Zielgruppe der von Armut betroffenen oder bedrohten Menschen zugeordnet werden können.

Es werden ausschließlich die Darlehensbeträge der ILB an das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg zur Finanzierung der Wohnraumförderung der Jahre 2020 und 2021 für Social Bonds unter diesem Framework herangezogen. Darlehensbeträge, die bereits durch andere Finanzierungsquellen zweckgebunden refinanziert wurden, sind ausgeschlossen.

Als Indikator wird im Reporting die Anzahl der Wohneinheiten gesamt und der Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung verwendet, welche in den Jahren 2020 und 2021 durch das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg gefördert wurden.

Prüfung der Auswahlergebnisse, Second Party Opinion (SPO)

Die Auswahlergebnisse werden vom Nachhaltigkeitsmanager der ILB sowohl auf Einhaltung der Ausschluss- und Auswahlkriterien als auch auf mögliche ESG-Kontroversen überprüft. Der Nachhaltigkeitsmanager gehört dem Bereich Strategie und Kommunikation der ILB an und agiert daher unabhängig vom Bereich Treasury. Das Ergebnis der Prüfung des Nachhaltigkeitsmanagers wird dokumentiert. Das Auswahlverfahren vom Bereich Treasury und Prüfung der Auswahlergebnisse durch den Nachhaltigkeitsmanager werden von der internen Revision im Rahmen ihrer risikoorientierten Prüfungsplanung gemäß BT 2.3 der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in regelmäßigen Abständen überprüft.

Außerdem wird der auf Basis des Social Bond Frameworks durchgeführte Auswahlprozess von der ESG-Ratingagentur imug rating im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) verifiziert. Für diesen Zweck wurden der Ratingagentur von der ILB die relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, um eine Beurteilung der Einhaltung des Rahmenwerks hinsichtlich der sozialen Aspekte insbesondere im Bezug auf die SBP zu ermöglichen.

imug rating ist einer der führenden deutschen Anbieter für Strategie und Umsetzung von ESG-Investments sowie für Nachhaltigkeitsbewertungen. Als Partner für Finanzmarkt, Wirtschaft und öffentliche Hand steht das imug rating seit über 25 Jahren für nachhaltige ESG-Strategien, -Daten und -Reportings sowie für glaubwürdige Second Party Opinions, Nachhaltigkeitsratings und Gutachten.³

3. Management der Erlöse

Die ILB stellt sicher, dass zum Zeitpunkt der Emission eines Social Bonds eine Allokation der finanziellen Mittel durch zugrunde liegende Darlehen gewährleistet ist. Das Volumen des Darlehenspools soll zu jedem Zeitpunkt die Emissionserlöse decken oder übersteigen. Die Darlehen zur Allokation der finanziellen Mittel von emittierten Social Bonds werden gesondert gekennzeichnet. Der Darlehenspool wird mindestens einmal jährlich sowohl vom Bereich Treasury als auch unabhängig davon vom Nachhaltigkeitsmanager der ILB hinsichtlich der Einhaltung der definierten Auswahlkriterien sowie der gesamten Deckung der emittierten Social Bonds überprüft. Wenn die Überprüfung ergibt, dass Darlehen nicht mehr den Auswahlkriterien entsprechen, werden diese aus dem Darlehenspool gestrichen und durch andere refinanzierungsfähige Darlehen gleicher Qualität und Zweckbestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn die Darlehen an das Wohnungsbauvermögen vor der Fälligkeit der emittierten Social Bonds auslaufen oder gekündigt werden. In diesem Fall werden sie spätestens bei Auslauf durch andere bereits ausgereichte Darlehen zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung im Land Brandenburg ersetzt⁴ und das Reporting entsprechend angepasst.

4. Berichterstattung

Die ILB wird im Rahmen der jährlichen Überprüfung ein Reporting im Bezug auf den Darlehenspool und der ausstehenden Social Bonds erstellen und auf Ihrer Website www.ilb.de veröffentlichen. Der Report wird mindestens jährlich⁵ für die gesamte Laufzeit des unter diesem Rahmenwerk emittierten Social Bonds vom Bereich Treasury erstellt und vom Nachhaltigkeitsmanager der ILB geprüft, dokumentiert und zur Veröffentlichung freigegeben.

Dem Reporting können Aussagen zu den folgenden Aspekten entnommen werden:

- Verwendung des Emissionserlöses nach Kategorie und Unterkategorie der Social Bond Principles, sowie der Zielgruppe
- Verwendung des Emissionserlöses nach adressiertem Social Development Goal der UN
- Darlehensvolumen incl. Zuordnung zum Social Bond und Angaben zur aktuellen Restschuld
- Restlaufzeit der Darlehen
- Angaben zur Sozialen Wohnraumförderung aus dem Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg

Das aktuelle Reporting ist auf der nächsten Seite dargestellt:

³ Quelle: www.imug-rating.de

⁴ i.d.R. zukünftige Darlehen an das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg. Die dann jeweils geltende Mietwohnungsbauförderrichtlinie zum sozialen Wohnungsbau kann sich von den in Punkt 2 dargestellten Kriterien z.B. durch Anpassung der Mietpreisobergrenzen oder Einkommensgrenzen unterscheiden.

⁵ i.d.R. jährlich, bei wesentlichen Änderungen im Darlehenspool erfolgt umgehend eine Anpassung des Reporting

Social Bond Reporting Stand August 2022

Förderprogramm ILB	Projekt-Kategorie SBP	adressiertes Sustainable Development Goal	Zielgruppe	Darlehen an	Darlehensvolumen in EUR	aktuelle Restschuld in EUR	davon Social Bond zugeordnet in EUR	Restlaufzeit in Jahren
MWB - Mietwohnungsbau	Bezahlbarer Wohnraum	Ziel 1: Keine Armut	Von Armut bedrohte oder betroffene Menschen; Menschen mit Behinderungen; Senioren/-innen	Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg (Finanzierung 2020)	140.000.000	140.000.000	75.000.000	5,4
		Ziel 10: Weniger Ungleichheiten		Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg (Finanzierung 2021)	100.000.000	100.000.000	75.000.000	7,4
Summe					240.000.000	240.000.000	150.000.000	

Daten aus der Wohnraumförderung durch das Wohnungsbauvermögen

In den Jahren 2020 und 2021 wurden Investitionsvorhaben im Wohnungsbau im Gesamtvolumen von 437 Mio Euro angeschoben, welche durch Förderzusagen von 230 Mio Euro aus Mitteln des Wohnungsbauvermögen finanziert werden. 2.811 ist die Anzahl der geförderten neuen oder modernisierten Wohnungen, wovon 1.928 Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen werden.

