

Social Bond Framework 2022

I. Einleitung

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ist das zentrale Förderinstitut des Landes Rheinland-Pfalz und hat insbesondere den staatlichen Auftrag, das Land Rheinland-Pfalz bei seiner Finanz-, Wirtschafts-, Wohnungsbau-, Städtebau-, Verkehrs-, Umwelt- und Arbeitsmarktpolitik im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Gemeinschaft zu unterstützen. 1993 wurde sie zunächst als Wirtschaftsförderinstitut in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Im Zuge der Fusion mit der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH), dem für die Wohnraumförderung zuständigen Institut, erfolgte zum 1. Januar 2012 die Umwandlung zur Anstalt öffentlichen Rechts (AöR).

Die ISB ist zu 100 % im Eigentum des Landes und das Land Rheinland-Pfalz trägt die unbeschränkte Verantwortung für ihre finanziellen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten.

Schwerpunkte bei der Förderung auf Basis der rheinland-pfälzischen Wohnungsbaupolitik bilden hierbei nicht nur die soziale Mietwohnraumförderung, sondern auch die Förderung von Wohneigentum für solche Haushalte im Land, die auf die Hilfe der Allgemeinheit bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum angewiesen sind. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Rheinland-Pfalz bei der Wohneigentumsquote mit ca. 58 % im Vergleich der Bundesländer auf einem der vorderen Ränge liegt.

Die Nachfrage nach bezahlbaren angemessenen Mietwohnungen nimmt insbesondere in den Ballungszentren von Rheinland-Pfalz immer weiter zu. In mittlerweile sechs großen Rheinland-Pfälzischen Städten wurden vor diesem Hintergrund Kooperationsvereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus mit dem Land geschlossen, bei denen sich die Städte dazu verpflichten, mindestens 25 % der geplanten Wohnungen bei zukünftigen Baugebieten für geförderten Wohnraum vorzusehen.

Die ISB unterstützt das Erreichen dieses Ziels und trägt insgesamt zur Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus durch zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschüssen sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums bei.

II. Systematik des Social Bond Framework

Das Social Bond Framework dient der Beschreibung des Vorgehens und der Auswahl der refinanzierbaren Darlehen als Grundlage für die Emission von Social Bonds der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

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>)

Fast alle Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen werden bei der Förderung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) angesprochen. Im Rahmen dieses Social Bond Frameworks werden nur Darlehen aus der sozialen Mietwohnraum- sowie der sozialen Wohneigentumsförderung berücksichtigt, welche den Nachhaltigkeitszielen (1) Keine Armut sowie (10) Weniger Ungleichheiten und (11) Nachhaltige Städte und Gemeinden zugeordnet werden können.

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 ISB an den Projektkategorien der Social Bond Principles. Im Rahmen dieses Social Bond Frameworks werden nur Darlehen aus der sozialen Mietwohnraum- sowie der sozialen Wohneigentumsförderung berücksichtigt, welche den Projektkategorien Bezahlbarer Wohnraum für die Zielgruppe armutsbetroffene Menschen und Kinder 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 Erlöse aus diesem Rahmenwerk für Sozialanleihen werden vollständig der Refinanzierung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten aus den Förderprogrammen der ISB für soziale Mietwohnungsprojekte und die soziale Wohneigentumsförderung gemäß den unten aufgeführten Förderkriterien zugewiesen.

Förderprogramm der ISB	Social Bond Principles Kategorie	Zielgruppe	Sustainable Development Goals
Wohneigentum Mietwohnungsbau	Bezahlbarer Wohnraum	Von Armut bedrohte oder betroffene Menschen	

Die Emissionserlöse aus dem Social Bond werden zur Refinanzierung von Darlehen der ISB aus oben genannten Förderprogrammen verwendet, welche zwischen dem 01.05.2020 und dem 31.12.2021 beantragt wurden. Es handelt sich dabei um folgende Programme:

- 501 Wohneigentum Neubau, Ersterwerb
- 502 Wohneigentum Ausbau, Erweiterung, Umbau
- 503 Wohneigentum Ankauf und ggf. Modernisierung, Kombinationsmaßnahmen
- 505 Wohneigentum Modernisierung
- 601 Mietwohnungen Neubau, Ersterwerb
- 602 Mietwohnungen Ausbau, Erweiterung
- 603 Mietwohnungen Modernisierung

In dieser Zeit galten die Verwaltungsvorschriften aus den Jahren 2020 bzw. 2021. Die Verwaltungsvorschriften traten zum 01.05.2020 in geänderter Fassung in Kraft und waren in diesen Fassungen bis einschließlich 14.06.2022 gültig. Dabei handelt es sich um folgende Verwaltungsvorschriften (VV):

2020: VV Soziale Mietwohnraumförderung vom 02.04.2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515); Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen vom 02.04.2020 (5114-0001#2020/0002-0401-

4515); Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum vom 02.04.2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515); Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen vom 02.04.2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515)

2021: VV Soziale Mietwohnraumförderung vom 8. September 2021 (5114-0001#2021/0004-0401-4515), Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen vom 8. September 2021 (5114-0001#2021/0004-0401-4515, Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum vom 02.04.2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515); Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen vom 02.04.2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515)

2. Projektbewertung und Auswahlprozess

Um für Darlehen aus Anleiheerlösen in Frage zu kommen, müssen die Projekte nachfolgenden Kriterien förderfähig sein:

Der Bau von Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum sowie die Erweiterung bzw. Modernisierung bestehender Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum ist

(i) für die Nutzung durch die Zielgruppen in der Mietwohnraumförderung für mindestens 15, 20, 25 Jahre nach Bezugsfertigkeit bzw. Fertigstellung des Baus vorgesehen; und

(ii) vorbehaltlich festgelegter Mietpreise für die Zielgruppen

j) für die Nutzung durch die Zielgruppe in der Eigentumsförderung für mindestens 10, 15, 20 oder sogar für die Gesamtlaufzeit des Kredites vorgesehen; und

jj) vorbehaltlich festgelegter Einkommensgrenzen in der Wohneigentumsförderung im Zeitpunkt der Antragstellung.

2.1. Selbst genutzter Wohnraum

Im Rahmen der Beantragung von Darlehen im Wohneigentumsbereich sind die sogenannten Unteren Verwaltungsbehörden eingebunden. Hierbei handelt es sich um Stellen bei Kreisverwaltungen bzw. Stadtverwaltungen (kreisfreie Städte), von denen die Einkommens- und Familien- und Haushaltssituation bestätigt wird sowie die objektbezogenen Fördervoraussetzungen geprüft werden. Nur mit der Bestätigung der Unteren Verwaltungsbehörde besteht eine Antragsmöglichkeit, womit die Zielgruppe bestätigt wird.

2.1.1. Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum

Das Land fördert zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3) und der landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen sowie nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushalts und der zugrundeliegenden Verwaltungsvorschrift selbst genutztes Wohneigentum, um solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Durch die Förderung des Ankaufs von bestehenden Gebäuden bzw. der Förderung von baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Ankauf erfolgt auch eine Aufwertung von Innerortslagen, gerade im ländlichen Raum; dies unterstützt die Innenentwicklung und ist ein Beitrag zur Gestaltung des demografischen Wandels.

Die Förderintensität der sozialen Wohnraumförderung ist in Rheinland-Pfalz regional unterschiedlich stark ausgestaltet. Hierzu ist das Bundesland in sechs Fördermietenstufen unterteilt, wobei in der sechsten Fördermietenstufe die höchstmögliche Förderung erfolgt.

Die Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum umfasst den Neubau, den Ankauf/Erstwerb, den Ausbau, den Umbau, die Umwandlung, die Erweiterung, den Ersatzneubau nach Abriss und den Ankauf mit baulicher Maßnahme.

Die Förderobergrenzen für die genannten Maßnahmen lagen gemäß der zugrundeliegenden Verwaltungsvorschrift zur Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum vom 2. April 2020:

- in Gemeinden der Fördermietenstufen 6 und 5 bei maximal 175.000 EUR,
- in Gemeinden der Fördermietenstufen 4 und 3 bei maximal 160.000 EUR und
- in allen übrigen Gemeinden maximal 135.000 EUR.

Die Förderobergrenzen wurden im Zuge der gestiegenen Baukosten mittlerweile angehoben. Zuletzt in der Verwaltungsvorschrift von 15. Juni 2022.

Der Förderhöchstbetrag erhöht sich bei Haushalten mit mindestens drei zu berücksichtigenden Kindern um 10 v. H. für das dritte sowie für jedes weitere Kind (soziale Komponente).

Die Förderungen in Form von zinsverbilligten Baudarlehen mit Tilgungszuschüssen sind an die Bedingung gekoppelt, dass der antragstellende Haushalt die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 60 % unterschreitet. Bessere Fördermöglichkeiten ergeben sich zudem für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 10 % unterschreiten. Hier beträgt der Tilgungszuschuss einmalig 7,5 % gegenüber lediglich 5 %, wenn die höhere Einkommensgrenze unterschritten wird.

Das Förderdarlehen setzt sich aus einem Grunddarlehen i. H. v. bis zu 30 % der Gesamtkosten und ggf. Zusatzdarlehen in Höhe von jeweils 5 % für soziale und städtebauliche Aspekte zusammen. Dies sind z.B.:

- Anzahl der Kinder
- Schwerbehinderung (wenigstens GdB 50)
- Pflegegrad 2 bis 5
- Geringes Einkommen

Wohnflächenobergrenze

Grundsätzlich werden Objekte mit einer maximalen Wohnfläche von 145 m² (Neubau) und 160 m² Ankauf gebrauchter Immobilien für Haushalte mit bis zu vier Personen zuzüglich 15 m² für jede weitere Person gefördert. Eine Erhöhung der Haushaltsgröße jeweils um eine Person wird bei Haushalten mit Schwerbehinderten (GdB ≥ 50) oder Personen ab Pflegegrad 2 angesetzt.

Zweckbindung/Zinsbindung

Die Zweckbindung ist an die Darlehenslaufzeit des zugrundeliegenden Förderdarlehens gekoppelt und entspricht der jeweiligen Darlehenslaufzeit unabhängig von der Zinsbindung.

Die Zinsfestschreibung beträgt mindestens zehn Jahre. Die geförderte Wohnung ist für die Dauer des Förderzeitraums ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen.

Einkommensgrenzen

Gefördert werden Antragsberechtigte, wenn deren Einkommen und das der Haushaltsmitglieder die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 10 v. H. bzw. 60 v. H. übersteigt.

Die aktuellen jährlichen Einkommensgrenzen des nach § 13 LWoFG plus 10 % betragen beispielsweise:

- 17.710 EUR für einen Einpersonenhaushalt
- 25.300 EUR für einen Zweipersonenhaushalt ohne Kind
- 39.380 EUR für einen Vierpersonenhaushalt mit zwei Kindern

2.1.2. Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum

Das Land fördert zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3) und der landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen sowie nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushalts und dieser Verwaltungsvorschrift die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum, um solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind. Gefördert wird die Modernisierung einer bestehenden selbst genutzten Wohnung. Gegenstand der Förderung sind bauliche Veränderungen, durch die Endenergie, nicht erneuerbare Primärenergie und/ oder der Wasserverbrauch nachhaltig eingespart werden. Außerdem sind bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, Wohnumfeldmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit v. g. Modernisierungsmaßnahmen förderfähig.

Die Förderungen in Form von zinsverbilligten Baudarlehen mit Tilgungszuschüssen sind an die Bedingung gekoppelt, dass der antragstellende Haushalt die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 60 % unterschreitet. Für Haushalte mit bis zu vier Personen beträgt das Darlehen maximal 60.000 EUR. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kann das Darlehen um 5.000 EUR erhöht werden. Bessere Fördermöglichkeiten ergeben sich zudem für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG plus 10 % unterschreiten. Hier beträgt der Tilgungszuschuss einmalig 15 % gegenüber lediglich 5 %, wenn die höhere Einkommensgrenze unterschritten wird.

Zweckbindung/Zinsbindung

Die Zweckbindung ist an die Darlehenslaufzeit des zugrundeliegenden Förderdarlehens gekoppelt und entspricht der jeweiligen Darlehenslaufzeit unabhängig von der Zinsbindung.

Die Zinsfestschreibung beträgt mindestens zehn Jahre. Die geförderte Wohnung ist für die Dauer des Förderzeitraums ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen.

Einkommensgrenzen

Gefördert werden Antragsberechtigte, wenn deren Einkommen und das der Haushaltsmitglieder die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt.

Prüfung der Antragsberechtigung

2.2. Mietwohnungen

Die ISB vergibt auf Basis der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung sowie der Verwaltungsvorschrift Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen Darlehen und Zuschüsse für den Bau, Ausbau, Umbau, Umwandlung und Erweiterung sowie für die Modernisierung von Mietwohnungen, die nach den oben definierten Kriterien (i) und (ii) förderfähig sind.

Die jeweilige Förderung erfolgt hierbei über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren, wahlweise über 20 oder 25 Jahre je nach Programm und Beantragung des Investors. Innerhalb der Zielgruppen werden damit grundsätzlich solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum unterstützt, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind.

Hierbei verpflichtet sich der Förderempfänger als Gegenleistung für die Fördergelder, die Wohnungen nur an Haushalte der Zielgruppen zu den vereinbarten Fördermieten zu vermieten, die regelmäßig unterhalb des Marktniveaus liegen.

Zielgruppen

Zielgruppen sind Personen mit einem jährlichen Haushaltseinkommen innerhalb bestimmter Einkommensklassen, wie sie in den beiden ausgewählten Förderprogrammen der Mietwohnraumförderung definiert sind. Diese Einkommensgrenzen orientieren sich an den Einkommensgrenzen des § 13 Abs.2 LWoFG bzw. an § 13 Abs. 2 LWoFG plus 60 %. Die Zielgruppe bei der Modernisierung von Mietwohnungen definiert sich ausschließlich aus der zuletzt genannten Grenze.

Innerhalb der Mietwohnraumförderung dient diese Differenzierung in zwei Einkommensklassen (Geringverdienschwelle bzw. einkommensschwache Bevölkerungsgruppen) nochmals als Steuerungselement der Förderintensität bzgl. Förderhöhe, Konditionierung der Darlehensmittel, Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen und der Höhe der möglichen Tilgungszuschüsse.

Neben dem Kriterium der Einkommensorientierung hat das Land Rheinland-Pfalz alle zum Hoheitsgebiet des Landes gehörenden kreisfreien Städte und Landkreise bestimmten Fördermietenstufen zugeteilt. Je höher die Fördermietenstufe ist, umso größer wird der Wohnungsbedarf für den begünstigten Personenkreis eingestuft und umso intensiver erfolgt eine Förderung.

Fördermietenstufen für Zielgruppen

In den zu Grunde liegenden Förderjahren 2020/2021 waren die Fördermietenstufen wie folgt festgelegt:

1. Zulässig ist eine Miete ohne einen Betrag für Betriebskosten und sonstige Leistungen je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete) von monatlich in EUR für geförderte Mietwohnungen

In Gemeinden mit der Fördermietenstufe	Bau Erweiterung von Mietwohnungen mit der Zweckbestimmung für Haushalte		Modernisierung von Mietwohnungen
	mit geringem Einkommen § 13 Abs. 2 LWoFG	mit Einkommen § 13 Abs. 2 LWoFG plus 60 %	mit Einkommen § 13 Abs. 2 LWoFG plus 60 %
1	4,40	4,75	5,15
2	4,90	5,15	5,15
3	5,40	5,75	5,75
4	5,70	6,30	6,30
5	6,40	7,40	7,40
6	6,80	7,70	7,70

2. Die Verwaltungsvorschriften sowohl für den Bau und die Erweiterung von Mietwohnungen als auch für die Modernisierung lassen zu, dass die Nettokaltmiete um 1,75 % für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung – umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum – erhöht werden darf. Die Mietpreisbindung beim Bau/der Erweiterung von Mietwohnungen beginnt mit der Bezugsfertigkeit des Wohnraums bzw. in der Modernisierung mit Abschluss der baulichen Maßnahme.

Wohnflächenobergrenzen

Die Wohnflächenobergrenzen waren in den zu Grunde liegenden VVs 2020 und 2021 unverändert.

a) Bau/Erweiterung von Mietwohnungen

Gefördert werden Wohnungen bis zu folgenden Flächenobergrenzen:

Ein-Raum-Wohnungen	bis zu 50 m ² ,
Zwei-Raum-Wohnungen	bis zu 60 m ² ,
Drei-Raum-Wohnungen	bis zu 80 m ² ,
Vier-Raum-Wohnungen	bis zu 90 m ² .

Sie erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m².

b) Modernisierung Mietwohnraumförderung

Es gibt keine Wohnflächenobergrenze. Geförderte Wohnungen müssen allerdings für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein bestimmt oder geeignet sein. Als Richtlinie dienen die Wohnflächenobergrenzen der Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung.

Art und Höhe der Förderung

a) Bau/Erweiterung von Mietwohnungen in 2020

in Gemeinden mit der Fördermietenstufe	mit der Zweckbestimmung für Haushalte Grunddarlehen in EUR je qm Wohnfläche	
	mit geringem Einkommen § 13 Abs. 2 LWoFG	mit Einkommen § 13 Abs. 2 LWoFG plus 60 %
1	1.450	850
2	1.650	1.100
3	1.775	1.225
4	1.900	1.275
5	1.975	1.325
6	2.200	1.450

Neben den o.g. Grunddarlehen werden Zusatzdarlehen für z.B. Abrisskosten, für bauliche Maßnahmen für Schwerbehinderte, technische Unterstützungssysteme für das Wohnen im Alter sowie für den Einbau von Aufzügen gewährt. Weiterhin sind in Abhängigkeit von Zielgruppe und Fördermietenstufe Tilgungszuschüsse für die Grunddarlehen zwischen 5 % und 30 % möglich. Der Tilgungszuschuss für die Zusatzdarlehen lag einheitlich bei 25 %.

aa) Bau/Erweiterung von Mietwohnungen in 2021

Vor dem Hintergrund gestiegener Bau- und Grundstückskosten wurden als Konditionsverbesserungen nachstehende Anhebung der Grunddarlehen in 2021 vorgenommen:

in Gemeinden mit der Fördermietenstufe	mit der Zweckbestimmung für Haushalte Grunddarlehen in EUR je qm Wohnfläche	
	mit geringem Einkommen § 13 Abs. 2 LWoFG	mit Einkommen § 13 Abs. 2 LWoFG plus 60 %
1	1.575	925
2	1.775	1.175
3	1.900	1.300
4	2.000	1.325
5	2.075	1.375
6	2.300	1.500

Neben den o.g. Grunddarlehen werden Zusatzdarlehen wie im Vorjahr gewährt. Weiterhin sind in Abhängigkeit von Zielgruppe und Fördermietenstufe Tilgungszuschüsse für die Grunddarlehen nunmehr mit dem gleichen Kostensteigerungsargument zwischen 10 % und 35 % möglich. Der Tilgungszuschuss für die Zusatzdarlehen blieb unverändert bei 25 %.

b) Modernisierung Mietwohnraumförderung 2020

In der Modernisierungsförderung werden bauliche Veränderungen gefördert, durch die Endenergie, nicht erneuerbare Primärenergie und/ oder der Wasserverbrauch nachhaltig eingespart werden. Daneben sind bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen sowie Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, Wohnumfeld- und Instandsetzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit v. g. Modernisierungsmaßnahmen förderfähig. Die Förderung beträgt hierbei höchstens T€ 100 und mindestens T€ 5 je Wohnung. Auch hier werden Tilgungszuschüsse von bis zu 20 % gewährt.

bb) Modernisierung Mietwohnraumförderung 2021

Gegenstand der Förderung ist analog dem Vorjahr. Die Förderung je Wohnung wurde in 2021 auf höchstens T€ 110 sowie die Tilgungszuschüsse auf bis zu 25 % angehoben.

Zweckbindung

a) Bau/Erweiterung von Mietwohnungen

Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung beträgt für Wohnungen mit einer Zweckbestimmung für Haushalt mit geringem Einkommen wahlweise 20 oder 25 Jahre und für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (plus 60 %) 15 Jahre.

b) Modernisierung Mietwohnraumförderung

Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung beträgt 15 Jahre. Bei vermieteten Wohnungen, die nicht mit Mieterinnen oder Mietern mit aktuellem Wohnberechtigungsschein belegt sind, verlängert sich die Belegungs- und Mietbindung um fünf Jahre.

Es werden ausschließlich die Darlehensbeträge der ISB an die Förderempfänger im Hoheitsgebiet des Landes Rheinland-Pfalz 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.

Prüfung der Antragsberechtigung

Beim sozialen Mietwohnungsbau ist die Berechtigung zum Bezug einer staatlich geförderten Wohnung ebenfalls durch ein Dokument (Wohnberechtigungsschein) nachzuweisen. Dieser wird ebenfalls von öffentlicher Seite ausgestellt.

2.3. Projektauswahlprozess

Durch die einzelnen Förderprogramme unter den Maßgaben der jeweils gültigen Verwaltungsvorschriften ergeben sich die möglichen Fördervolumina, mit denen eine Refinanzierung durch die Erlöse des Social Bonds erfolgen kann. Die genannten Verwaltungsvorschriften waren jeweils von 01.05.2020 bis 14.06.2022 in Kraft. In Abstimmung mit dem Förderbereich wurden zunächst die bewilligten Verträge selektiert, die zwischen dem 01.05.2020 und dem 31.12.2021 beantragt wurden. Die Summe der einzelnen Zusagebeträge ergibt ein hinreichend großes Fördergeschäftsvolumen zur Verwendung des Anteils der ISB an den Emissionserlösen. Das Social Bond Team ist im Treasury der ISB angesiedelt, es bedient sich unter anderem der Unterstützung und Zuarbeit durch den Förderbereich. Gemeinsam wurde abgestimmt, die zwischen dem 01.01.2022 und dem 14.06.2022 beantragten und bewilligten Verträge als Reservemasse vorzuhalten, soweit eine Aufstockung des Unterlegungsbestandes erforderlich werden sollte.

3. Management der Erlöse

Die Zuordnung der aus dem Social Bond erzielten Erlöse zu förderfähigen Projekten und Darlehen wird in einem internen Berichtssystem mithilfe einer Excel-Tabelle nachverfolgt. Nicht zugewiesene Erlöse, die vorübergehend auf einem Geldkonto hinterlegt werden, werden maximal innerhalb von 12 Monaten zugeordnet werden, da die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum kontinuierlich anhält. Die vorgenannten Verwaltungsvorschriften waren bis 14.06.2022 gültig, die zwischen 01.01.2022 und 14.06.2022 beantragten Darlehen stehen als weitere Unterlegungsmasse zur Verfügung. Die ISB hat außerdem bestätigt, dass berücksichtigungsfähige Projekte eine Bindungsfrist über die Laufzeit der Anleihe hinaus haben und dass die Erlöse vollständig bestehenden Finanzierungsverpflichtungen zugewiesen werden.

4. Berichterstattung

Alle Förderdarlehen sind in der Bilanz der ISB enthalten, die auf deren Homepage (www.isb.rlp.de) öffentlich zugänglich ist.

Für die Erlöse aus dem Social Bond wird die ISB einen gesonderten Bericht auf ihrer Website veröffentlichen, in dem alle zugrundeliegenden ausgewählten Darlehen aufgeführt sind. Die Berichterstattung wird aktuell intern hinsichtlich Zuständigkeit und finaler technischer Umsetzung abgestimmt, um zum ersten Berichterstattungsstermin Inhalt und Form standardisiert abrufen und veröffentlichen zu können.

Dieser Bericht wird jährlich während der Laufzeit der Anleihe oder bis zur vollständigen Zuweisung der Erlöse veröffentlicht.

Der Bericht enthält:

- Verwendung des Emissionserlöses nach Förderzwecken
- Verwendung des Emissionserlöses nach Förderprogrammen
- Regionale Verteilung der Darlehensgewährungen in Rheinland-Pfalz
- Regionale Verteilung der Darlehensgewährungen nach Förderzwecken

Aufgrund des öffentlichen Charakters des Emittenten ist eine externe Überprüfung der Erlöszuweisung nicht möglich. Die ISB verpflichtet sich, eine Bestätigung des Managements offenzulegen, aus der hervorgeht, dass die Erlöse förderfähigen Projekten zugeteilt werden. Hierzu wird die Interne Revision die Verfahrensprüfung in ihren Prüfungsplan aufnehmen und ihrer Tätigkeit entsprechend unabhängig die Zuteilung prüfen. Das Prüfungsergebnis wird der Vorstand auf Anfrage Interessierten einzelfallbezogen sowie den im Rahmen der Platzierung des Social Bonds beteiligten Banken zur Verfügung stellen.

Bei wesentlichen Änderungen erfolgt eine gesonderte Berichterstattung.

Ein Beispielreporting ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Social Bond Impact Reporting

- Verwendung des Emissionserlöses nach Förderzwecken

Förderzweck	Aktuelles Vertragskapital
Wohneigentum	179.904.290,04
Mietwohnungsbau	149.159.720,58
Gesamtergebnis	329.064.010,62

- Verwendung des Emissionserlöses nach Förderprogrammen

Förderprogrammnr.	Förderprogrammbezeichnung	Aktuelles Vertragskapital
501	Wohneigentum Neubau, Ersterwerb, Ersatzneubau	56.398.500,00
502	Wohneigentum Ausbau, Erweiterung, Umbau/wandlung	885.000,00
503	Wohneigentum Ankauf + ggf. Modernisierung; Kombinationsmaßnahmen	117.378.756,24
505	Wohneigentum Modernisierung	5.242.033,80
601	Mietwohnungen Neubau, Ersterwerb, Ersatzneubau	128.503.164,98
602	Mietwohnungen Ausbau, Erweiterung, Umbau	933.931,00
603	Mietwohnungen Modernisierung	19.722.624,60
	Gesamtergebnis	329.064.010,62

- Regionale Verteilung der Darlehensgewährungen in Rheinland-Pfalz

Kreis bzw. kreisfreie Stadt	Aktuelles Vertragskapital
Ahrweiler	9.510.500,00
Altenkirchen (Westerwald)	5.093.406,60
Alzey-Worms	6.133.112,93
Bad Dürkheim	8.954.695,00
Bad Kreuznach	13.274.750,00
Bernkastel-Wittlich	4.616.250,00
Birkenfeld	6.667.886,00
Cochem-Zell	2.524.941,61
Donnersbergkreis	2.150.500,00
Eifelkreis Bitburg-Prüm	6.027.114,33
Frankenthal (Pfalz), kreisfreie Stadt	1.265.000,00
Germersheim	9.640.412,00
Kaiserslautern	835.500,00
Kaiserslautern, kreisfreie Stadt	3.347.437,00
Koblenz, kreisfreie Stadt	5.520.605,00
Kusel	3.004.550,21
Landau in der Pfalz, kreisfreie Stadt	14.220.625,00
Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt	30.215.765,00
Mainz, kreisfreie Stadt	63.274.799,24
Mainz-Bingen	26.715.177,66
Mayen-Koblenz	14.296.500,00
Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt	3.580.600,00
Neuwied	12.885.946,00
Pirmasens, kreisfreie Stadt	867.000,00
Rhein-Hunsrück-Kreis	5.387.900,00
Rhein-Lahn-Kreis	5.985.870,50
Rhein-Pfalz-Kreis	7.778.000,00
Südliche Weinstraße	4.508.774,00
Südwestpfalz	745.000,00
Trier, kreisfreie Stadt	17.670.300,54
Trier-Saarburg	12.903.000,00
Vulkaneifel	2.883.500,00
Westerwaldkreis	10.224.142,00
Worms, kreisfreie Stadt	6.219.450,00
Zweibrücken, kreisfreie Stadt	135.000,00
Gesamtergebnis	329.064.010,62

- Regionale Verteilung der Darlehensgewährungen nach Förderzwecken

Kreis / Förderzweck	Wohneigentum	Mietwohnungsbau	Gesamt
Ahrweiler	8.949.500,00	561.000,00	9.510.500,00
Altenkirchen (Westerwald)	4.101.556,60	991.850,00	5.093.406,60
Alzey-Worms	4.413.477,93	1.719.635,00	6.133.112,93
Bad Dürkheim	6.570.117,00	2.384.578,00	8.954.695,00
Bad Kreuznach	12.227.000,00	1.047.750,00	13.274.750,00
Bernkastel-Wittlich	4.499.250,00	117.000,00	4.616.250,00
Birkenfeld	6.301.500,00	366.386,00	6.667.886,00
Cochem-Zell	2.524.941,61	0,00	2.524.941,61
Donnersbergkreis	2.150.500,00	0,00	2.150.500,00
Eifelkreis Bitburg-Prüm	5.050.791,00	976.323,33	6.027.114,33
Frankenthal (Pfalz), kreisfreie Stadt	1.265.000,00	0,00	1.265.000,00
Germersheim	3.702.012,00	5.938.400,00	9.640.412,00
Kaiserslautern	835.500,00	0,00	835.500,00
Kaiserslautern, kreisfreie Stadt	1.838.100,00	1.509.337,00	3.347.437,00
Koblenz, kreisfreie Stadt	5.095.500,00	425.105,00	5.520.605,00
Kusel	2.763.486,50	241.063,71	3.004.550,21
Landau in der Pfalz, kreisfreie Stadt	2.446.000,00	11.774.625,00	14.220.625,00
Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt	1.616.000,00	28.599.765,00	30.215.765,00
Mainz, kreisfreie Stadt	7.645.224,24	55.629.575,00	63.274.799,24
Mainz-Bingen	10.848.374,66	15.866.803,00	26.715.177,66
Mayen-Koblenz	14.296.500,00	0,00	14.296.500,00
Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt	1.883.000,00	1.697.600,00	3.580.600,00
Neuwied	12.885.946,00	0,00	12.885.946,00
Pirmasens, kreisfreie Stadt	867.000,00	0,00	867.000,00
Rhein-Hunsrück-Kreis	5.387.900,00	0,00	5.387.900,00
Rhein-Lahn-Kreis	5.985.870,50	0,00	5.985.870,50
Rhein-Pfalz-Kreis	5.482.000,00	2.296.000,00	7.778.000,00
Südliche Weinstraße	4.264.000,00	244.774,00	4.508.774,00
Südwestpfalz	745.000,00	0,00	745.000,00
Trier, kreisfreie Stadt	5.432.600,00	12.237.700,54	17.670.300,54
Trier-Saarburg	12.903.000,00	0,00	12.903.000,00
Vulkaneifel	2.883.500,00	0,00	2.883.500,00
Westerwaldkreis	10.224.142,00	0,00	10.224.142,00
Worms, kreisfreie Stadt	1.685.000,00	4.534.450,00	6.219.450,00
Zweibrücken, kreisfreie Stadt	135.000,00	0,00	135.000,00
Gesamtergebnis	179.904.290,04	149.159.720,58	329.064.010,62