

## Social Bond Framework 2022

### I Einleitung

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank ist die Investitions- und Förderbank der Stadt Hamburg. 1953 als Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gegründet, erweiterte die Organisation ihre Aufgaben und wurde 2013 in Hamburgische Investitions- und Förderbank umbenannt.

Die IFB Hamburg ist zu 100 % im Eigentum des Landes und die Stadt Hamburg trägt die unbeschränkte Verantwortung für ihre finanziellen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten. Die Stadt Hamburg haftet auch unmittelbar für Darlehen der IFB Hamburg und für Darlehen, die von der IFB Hamburg direkt garantiert werden.

Die Programme und Aktivitäten umfassen die Förderung und Unterstützung der Entwicklung und Verbreitung von Wohnraum, umweltfreundlicher Technologien und Verfahren sowie Innovation und Stadtentwicklung. Neben der Vergabe von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen bietet die IFB Hamburg Beratung zu öffentlichen Fördermöglichkeiten der Stadt Hamburg, des Bundes und der Europäischen Union an.

Der Auftrag der IFB Hamburg wird anhand der politischen Agenda und Prioritätensetzung der Stadt Hamburg definiert. Kredite und Zuschüsse zur Förderung des Zugangs zu privatem Wohnraum sowie Neubau und Modernisierung von Mietshäusern bilden den Kern der Geschäftstätigkeit der Bank.

Der Mietwohnungsmarkt in der Hansestadt Hamburg steht aufgrund des demografischen Wandels sowie einer erhöhten Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten unter Druck. Dadurch wird es für bestimmte Bevölkerungsgruppen schwieriger, bezahlbare Mietflächen zu finden. Ausgehend von diesen Bedürfnissen hat sich der Senat zu einem Programm verpflichtet, bei neu errichteten Wohneinheiten einen Anteil von 30 % als Sozialwohnungen vorzusehen. Die IFB Hamburg hat den direkten Auftrag, dieses Ziel zu ermöglichen und die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus zu unterstützen, indem sie zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse (einmalig oder laufend) für den Bau, den Ausbau oder die Modernisierung von neuen und bestehenden Mehrfamilienhäusern anbietet.

## 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 Förderbank Hamburg.

### 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 Förderbank Hamburg angesprochen. Im Rahmen dieses Social Bond Frameworks werden nur Darlehen aus dem sozialen Mietwohnungsbau berücksichtigt, welchen den Nachhaltigkeitszielen (1) Keine Armut, (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 IFB 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 Erlöse aus diesem Rahmenwerk für Sozialanleihen werden vollständig der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten aus den Förderprogrammen der IFB Hamburg für soziale Mietwohnungsprojekte gemäß den unten aufgeführten Förderkriterien zugewiesen.

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

### 2. Projektbewertung und Auswahlprozess

Die Darlehen aus den entsprechenden Projekten sind nach folgenden Kriterien förderfähig:

Der Bau oder die Erweiterung bestehender oder neuer Mietwohnungen ist

(i) für die Nutzung durch die Zielgruppen für mindestens 15 Jahre nach Fertigstellung des Baus vorgesehen; und

(ii) vorbehaltlich vorab festgelegter Mietpreise für die Zielgruppen<sup>1</sup>.

#### Förderprogramme

Die IFB Hamburg vergibt über zwei mögliche Förderprogramme (1. Förderweg + 2. Förderweg) Darlehen und Zuschüsse für den Bau oder Ausbau von Mietwohnungen, die nach den oben definierten Kriterien förderfähig sind. Diese beiden Programme (i) definieren zwei unterschiedliche Zielgruppen durch zwei unterschiedliche Einkommensklassen und (ii) legen

<sup>1</sup> Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

unterschiedliche Niveaus von vorab festgelegten Mietpreisen für die beiden definierten Zielgruppen fest. Siehe dazu Tabelle 1 für weitere Einzelheiten zu den beiden Programmen. Die jeweilige Förderung erfolgt über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren, wahlweise über 20 oder 30 Jahre.

Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können; unterstützt werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende, Diese Förderung erfolgt im Rahmen des HmbWoFG<sup>2</sup>.

### Zielgruppen

Zielgruppen sind Personen mit einem jährlichen Haushaltseinkommen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen. Diese werden durch Rechtsverordnung durch die Stadt Hamburg im Rahmen der Regelungen des §8 HmbWoFG<sup>3</sup> festgesetzt.

So ergeben sich zwei Einkommensklassen – eine Einkommensklasse richtet sich an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, die zweite an Bevölkerungsgruppen mit mittlerem Einkommen. Die Programmrahmen, einschließlich der Einkommensstufen, werden durch die Stadt Hamburg vorgegeben.

Personen innerhalb der in den Förderprogrammen der IFB definierten Einkommensgruppen erhalten vom jeweiligen Bezirksamt einen Wohnberechtigungsschein. Um von der IFB Hamburg geförderte Sozialwohnungen mieten zu können, müssen diese Zielgruppen den Wohnberechtigungsschein vorlegen, aus dem hervorgeht, dass ihr jährliches Haushaltseinkommen innerhalb der definierten Einkommensgrenzen der einzelnen Programme liegt. Alle Mietverträge müssen die Anspruchsvoraussetzungen angeben, die der Zertifizierung der jeweiligen Mieter zugrunde liegen.

### Vordefinierte Mietpreise für Zielgruppen

Vorabmietpreise für förderfähige Wohnungen werden nachfolgender Struktur festgesetzt:

1. Hamburg legt eine Anfangsmiete pro Quadratmeter fest. Die Höhe der Quadratmeteranfangsmiete für Wohneinheiten, die durch die IFB Hamburg aus öffentlichen Mitteln gefördert werden, wird jährlich vom Hamburger Senat festgelegt. Die Anfangsmiete unterscheidet sich aufgrund der beschriebenen Zielgruppen (Details siehe Tabelle 1). Die Anfangsmiete liegt unter dem Marktpreis der Mieten in Hamburg<sup>4</sup>.

2. Die Förderrichtlinie definiert eine maximale Mieterhöhung pro Quadratmeter, die alle 2 Jahre vorgenommen werden darf. Die Anwendung dieser Mieterhöhung beginnt erst nach Bezugsfertigkeit der Wohnung.

## **Tabelle 1**

---

<sup>2</sup> <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WoFGHArahmen>

<sup>3</sup> Die aktuellen Einkommensgrenzen nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes betragen

1. für einen Einpersonenhaushalt 12.000 Euro p.A.,
  2. für einen Zweipersonenhaushalt 18.000 Euro p.A.,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person 4.100 Euro.

<sup>4</sup> Im Jahr 2021 beträgt das Anfangsmietniveau für neue Sozialwohnungen EUR 6,80,- pro Quadratmeter, während die marktübliche Miete für neue Einheiten bei ca. EUR 10,92 bis 17,08 pro Quadratmeter (Mietenspiegel 2021) liegt. Im Jahr 2017 betrug die Anfangsmiete EUR 6,40 pro Quadratmeter gegenüber EUR 9,79 bis EUR 15,22 pro Quadratmeter (Mietenspiegel 2017).

## **Förderprogramm: 1. Förderweg**

**Zielgruppe: geringe Einkommen**

Jahr	Miete Whg. je qm	Miet-Erhöhung Whg. je qm
2017	6,40 €	0,30 €
2018	6,50 €	0,30 €
2019	6,60 €	0,20 €
2020	6,70 €	0,20 €
2021	6,80 €	0,20 €

## **Förderprogramm: 2. Förderweg**

**Zielgruppe: mittlere Einkommen**

Jahr	Miete Whg. je qm	Miet-Erhöhung Whg. je qm
2017	8,50 €	0,30 €
2018	8,60 €	0,30 €
2019	8,70 €	0,20 €
2020	8,80 €	0,20 €
2021	8,90 €	0,20 €

Aus den unter den genannten Förderprogrammen bewilligten und zugesagten Darlehen wählt das Aktiv- Passivmanagement in Zusammenarbeit mit der Kreditabteilung geeignete Projekte und die dazugehörenden Darlehen aus.

Um ein Ersetzen von Projekten / Darlehen in der Laufzeit des Social Bonds zu vermeiden, übersteigt das dem Social Bond zugeordnete nominelle Darlehenskapital den Emissionserlös deutlich. Die detaillierte Auswahl der Projekte / Darlehen erfolgt unter nachstehenden Maßgaben:

- Restkapital bei Fälligkeit der Anleihe übersteigt den Emissionserlös
- Nach Möglichkeit bereits vollständig ausgezahlte Darlehen
- Jüngste Bewilligungen werden zuerst ausgewählt
- Es können nur Darlehen zugeordnet werden, die nicht anderweitig bereits zugeordnet worden sind

Die identifizierten Darlehen werden im bestandsführenden System gekennzeichnet.

### **3. Management der Erlöse**

Die Zuordnung der aus dem Social Bond erzielten Erlöse zu förderfähigen Projekten und Darlehen erfolgt IFB intern zwischen den Abteilungen Aktiv- Passivmanagement und den Kreditabteilungen. Die zugeordneten Darlehen werden im bestandsführenden System gekennzeichnet und in einem internen Berichtssystem nachgehalten.

Die für dieses Projekt ausgewählten Förderdarlehen wurden in den Jahren 2017 bis 2021 bewilligt.

Sofern der Emissionserlös aufgrund von Auszahlungsverpflichtungen nicht vollständig allokiert werden kann, fließt dieser Teil bis zur Auszahlung der Darlehen in die Gesamtbanksteuerung der IFB ein. Die Auszahlung und damit die Allokation erfolgt i.d.R. innerhalb von 12 bis 18 Monaten im Zuge des Baufortschritts.

Die zugeordneten Förderdarlehen haben eine Bindungsfrist über die Laufzeit der Anleihe hinaus und die Erlöse werden vollständig bestehenden Finanzierungsverpflichtungen zugewiesen. Das von der IFB Hamburg ausgewählte Portfolio von förderfähigen Projekten und Darlehen mit der ersichtlichen nominellen Überbelegung stellt sicher, dass während der gesamten Laufzeit des ausgegebenen Social Bonds der Emissionserlös für die Refinanzierung der ausgewählten Finanzierungen verwendet wird.

#### **4. Berichterstattung**

Alle Förderdarlehen sind in der Bilanz der IFB Hamburg enthalten, die auf deren Homepage ([www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)) öffentlich zugänglich ist.

Für die Erlöse aus dem Social Bond wird die IFB Hamburg einen gesonderten Bericht auf ihrer Website veröffentlichen, in dem alle zugrundeliegenden ausgewählten Darlehen und Verbindlichkeiten aufgeführt sind.

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

Der Bericht enthält:

- Verwendung des Emissionserlöses nach Bindungsfrist des Darlehens (15 oder 30 Jahre)
- Verwendung des Emissionserlöses nach Kundengruppen
- Verwendung des Emissionserlöses bis zum letzten Jahr der Bindungsfrist
- Projekte, die in den verschiedenen Stadtteilen finanziert werden
- Größe der konstruierten Einheiten
- Art der Konstruktion

Die initiale Darstellung der Allokation des Emissionserlöses auf die ausgewählten förderfähigen Projekte und Darlehen sowie das jährliche Reporting wird in der Abteilung Aktiv-Passivmanagement erstellt.

Anschließend erfolgt die Überprüfung durch die interne Revision.

Bei wesentlichen Änderungen erfolgt eine gesonderte Berichterstattung.

Ein Beispielreporting des IFB Social Bonds DE000A2LQZ00 ist auf den nächsten Seiten dargestellt.

## Reporting für den IFB-Nachhaltigkeitsbond DE000A2LQZ00

Stichtag

31.12.2021



### Über uns:

Als Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) sind wir im öffentlichen Auftrag für Privatpersonen, Unternehmen und Institutionen aktiv. Unsere Fördertätigkeiten umfassen die Wohnraum- und Wirtschaftsförderung sowie den Umweltschutz und die Innovationsentwicklung. Neben zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen bieten wir neutrale Beratung zu allen öffentlichen Fördermöglichkeiten der Stadt Hamburg, des Bundes und der EU an.

### Ihr Bond:

Der IFB-Nachhaltigkeitsbond DE000A2LQZ00 hat ein Emissionsvolumen von 250 Mio EUR und ist am 11.10.2029 fällig.

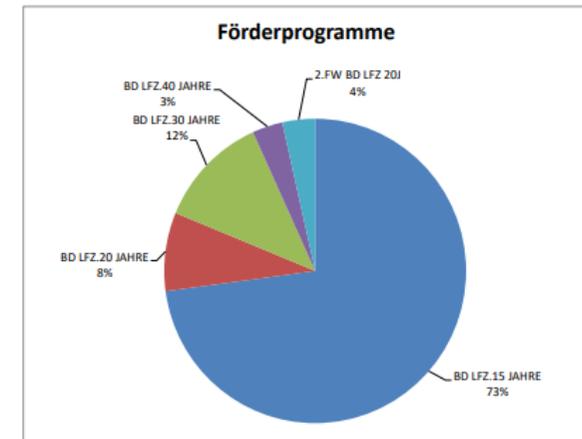
### Verwendung des Emissionserlöses:

#### nach Förderprogramm

Förderprogramm Name	Darlehens Art	Förderweg	Vertragskapital	davon Auszahlungs- verpflichtung	davon aktuelles Restkapital
<b>Summe</b>			<b>330.215.400,00</b>	<b>9.253.540,00</b>	<b>302.864.711,91</b>
BD LFZ.15 JAHRE	Baudarlehen	1. Förderweg	240.617.700,00	7.450.522,00	219.982.411,67
BD LFZ.20 JAHRE	Baudarlehen	1. Förderweg	27.556.700,00	0,00	25.915.151,58
BD LFZ.30 JAHRE	Baudarlehen	1. Förderweg	39.723.800,00	952.028,00	36.490.684,87
BD LFZ.40 JAHRE	Baudarlehen	1. Förderweg	10.775.600,00	451.420,00	9.904.444,16
2.FW BD LFZ 20J	Baudarlehen	2. Förderweg	11.541.600,00	399.570,00	10.572.019,63

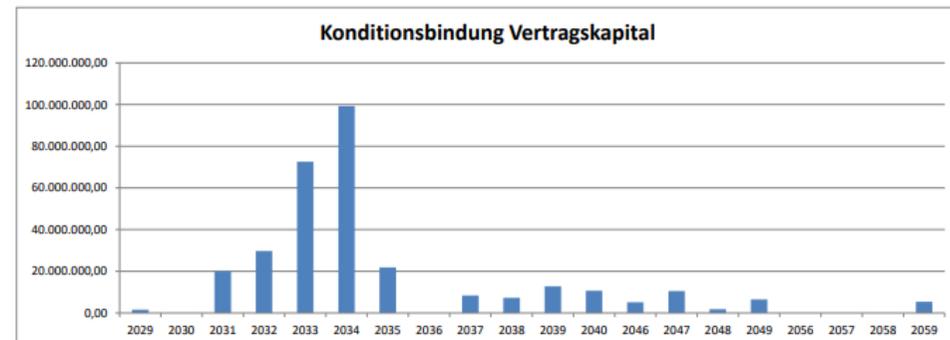
#### nach Kundengruppen

Kundengruppe	Vertragskapital	davon Auszahlungs- verpflichtung	davon aktuelles Restkapital
<b>Summe</b>	<b>330.215.400,00</b>	<b>9.253.540,00</b>	<b>302.864.711,91</b>
Wohnungsunternehmen	232.402.500,00	3.642.630,00	216.314.050,79
Off.Invest. oh.Geldm	40.279.600,00	5.122.400,00	33.237.225,93
Organi.o.Erwerbszw.	22.950.700,00	303.420,00	21.467.728,55
öffentl. Verw./Vert.	17.523.500,00	185.090,00	16.569.549,49
Gastronomie	14.489.100,00	0,00	12.958.956,78
wirt.unselbst.Privp.	1.543.700,00	0,00	1.404.054,72
Eigene Vermögensverw	1.026.300,00	0,00	913.145,65

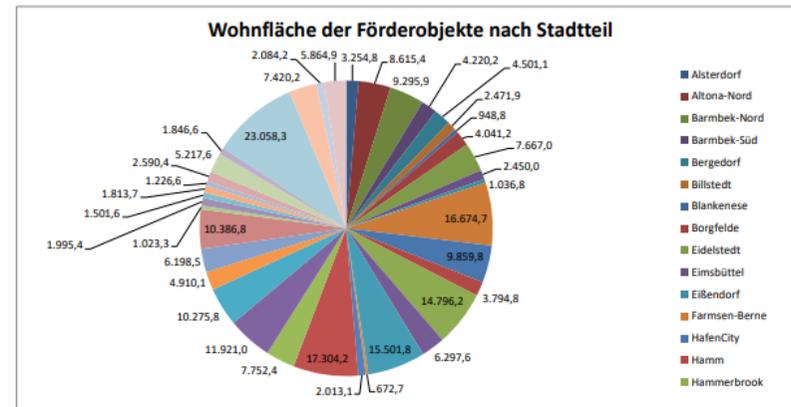
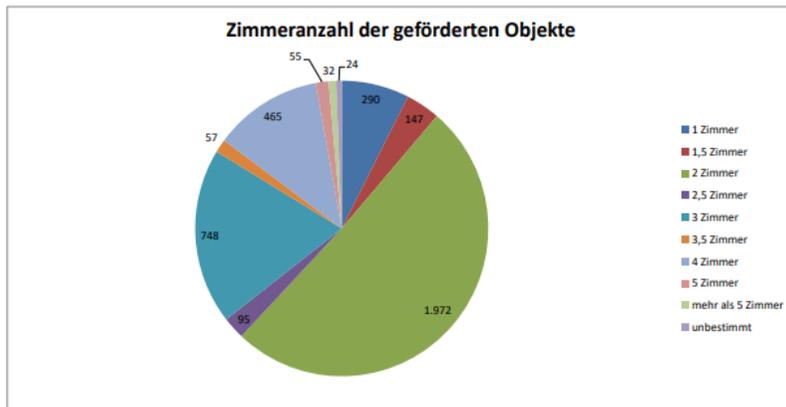
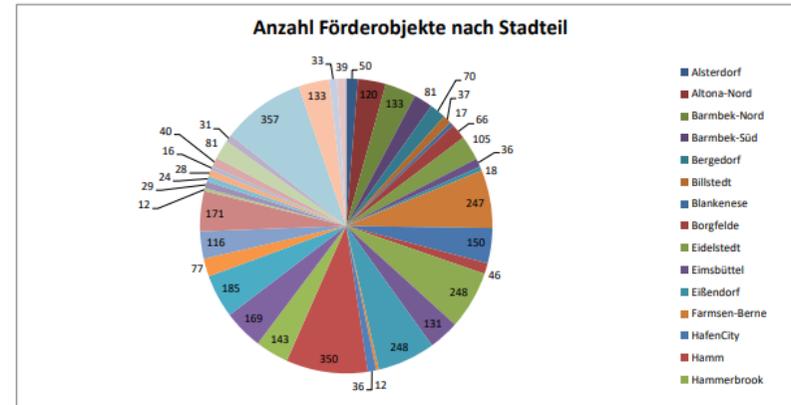
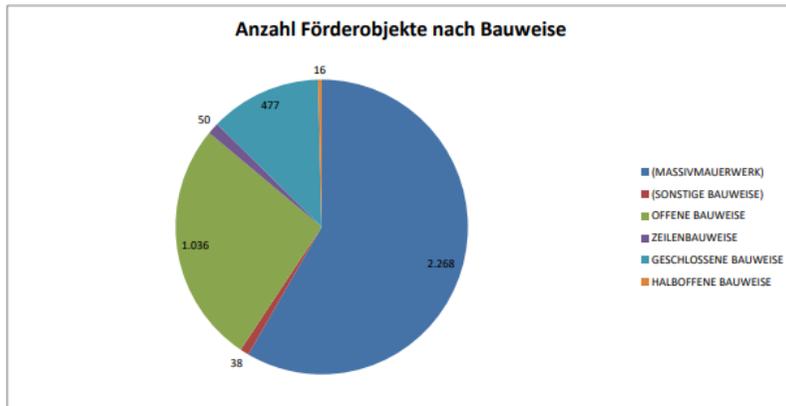


#### nach Konditionsbindung

Jahr	Vertragskapital
<b>Summe</b>	<b>330.215.400,00</b>
2029	1.592.900,00
2030	0,00
2031	19.942.500,00
2032	29.733.500,00
2033	72.574.000,00
2034	99.272.200,00
2035	21.882.000,00
2036	0,00
2037	8.431.800,00
2038	7.266.200,00
2039	12.751.800,00
2040	10.648.500,00
2046	5.152.400,00
2047	10.489.100,00
2048	1.850.900,00
2049	6.545.600,00
2056	0,00
2057	0,00
2058	0,00
2059	5.357.600,00



geförderte Objekte



Wohnungszahl und Wohnflächen nach planerisch bezugsberechtigten Personen

Anzahl Personen	Summe von Wohnfläche	Anzahl von Antrag
1 Person	63.242	1.442
2 Personen	26.325	474
2 Personen in 2 1/2 Zi WE	1.430	23
2 Personen in 2 Zi WE	32.011	528
3 Personen	55.829	765
4 Personen	46.652	516
5 Personen	7.843	77
6 Personen	1.321	11
8 Personen	132	1
11 Personen	186	1
12 Personen	2.234	11
13 Personen	2.305	11
Nicht zugeordnet	2.996	25
<b>Summe</b>	<b>242.505</b>	<b>3.885</b>