
IBB Social Bond Framework

Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	03
2. Nachhaltigkeitsansatz der IBB	04
3. Begründung für die Emission von Social Bonds	08
4. IBB Social Bond Framework.....	12
4.1 Verwendung der Emissionserlöse	12
4.2 Prozess der Projektbewertung und -auswahl	14
4.3 Management der Erlöse.....	14
4.4 Berichterstattung.....	15
4.5 Externe Prüfung	17
5. Anhang.....	17

1. Einführung

Über die IBB

Die Investitionsbank Berlin („IBB“ oder „die Bank“) ist eine regionale deutsche Förderbank, die das Land Berlin bei der Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben unterstützt. Die Bank ist eine Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR), die sich über die IBB Unternehmensverwaltung (IBB UV) vollständig im Eigentum des Landes Berlin befindet. Die IBB UV als Muttergesellschaft bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften, darunter die IBB, die IBB Gruppe.

Das Land Berlin trägt die mittelbare Anstaltslast für die IBB über die Anstaltslast für die IBB UV¹, wonach das Land Berlin mittelbar über die IBB UV die wirtschaftliche Basis der IBB für die Dauer ihres Bestehens jederzeit zu sichern hat. Darüber hinaus verfügt die IBB über eine direkte Refinanzierungsgarantie des Landes Berlin.²

Die Kreditwürdigkeit der IBB wird regelmäßig von Fitch Ratings überprüft und mit einem Rating von AAA stable bewertet, ebenso wie ihr Garantiegeber, das Land Berlin.

Die Insolvenz der Bank ist gesetzlich ausgeschlossen³, da die IBB der Staatsaufsicht des Landes Berlin unterliegt.⁴

Auftrag und Geschäftsmodell

Der übergeordnete Auftrag der IBB ist die Durchführung von Fördermaßnahmen unter Beachtung der EU-beihilferechtlichen Vorschriften, insbesondere auf den Gebieten der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderung, des Klimaschutzes sowie der Infrastrukturförderung mit dem Fokus auf den Berliner Raum. Dabei agiert die Bank wettbewerbsneutral in Zusammenarbeit mit den Geschäftsbanken und Risikokapitalgebern. Sie verfügt über ein Förderproduktportfolio bestehend aus revolvingenden Finanzinstrumenten in Form von Darlehen, Mezzanine-Kapital und Beteiligungen sowie Zuschussprogrammen und Beratungsleistungen. Zur Unterstützung ihrer Förderaufgaben ist die IBB auch im Kommunalkreditgeschäft tätig.

Das Fördergeschäft ist auf die folgenden Hauptbereiche ausgerichtet:

- Wirtschaftsförderung: Förderung der Berliner Wirtschaft, insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU), Start-ups und Gründern zur Stimulierung von Beschäftigung und Innovation
- Immobilienförderung: Förderung von Wohnimmobilien und Wohnungsneubau zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin
- Arbeitsmarktförderung: konzentriert sich auf arbeitsmarktpolitische Schwerpunkte (Fachkräftesicherung, Bildung/Coaching und soziale Inklusion)
- Kommunalkreditgeschäft: Förderung von Kommunen in der Bundesrepublik Deutschland, um die Realisierung kommunaler Projekte zu stimulieren

Im Rahmen der Wirtschafts- und Immobilienförderung werden sowohl Zuschüsse als auch Kredite vergeben. Im Kreditgeschäft vergibt die Bank Kredite direkt an die Endkreditnehmer:innen oder im Hausbankverfahren. Der Vertriebsweg im Kreditgeschäft mit den KMU basiert im Wesentlichen auf dem Hausbankverfahren, bei dem die Hausbanken die Fördermittel der IBB an ihre Firmenkund:innen weitergeben.

Die Kreditvergabe der IBB an die Kommunen und die gesamte Finanzierung des bezahlbaren Wohnraums erfolgt bilateral. Das Kreditgeschäft umfasst in diesem Zusammenhang sowohl Darlehen als auch Schuldscheindarlehen. Auch wenn im Folgenden ausschließlich die Begriffe „Darlehen“, „Kredite“ oder „Kreditgeschäft“ verwendet werden, sind damit auch Schuldscheindarlehen gemeint.

¹ Gemäß § 3 Absatz 1 Investitionsbankgesetz (IBBG).

² Gemäß § 3 Absatz 2 IBBG.

³ Gemäß § 1 des Berliner Gesetzes über die Insolvenzunfähigkeit juristischer Personen des öffentlichen Rechts (JurPersInsUfG BE).

⁴ Gemäß § 15 Absatz 1 IBBG.

2. Nachhaltigkeitsansatz der IBB

Nachhaltigkeit hat bei der IBB einen hohen Stellenwert und ist fest im Geschäftsmodell und in der Unternehmensstrategie verankert. Insbesondere das Fördergeschäft der Bank spiegelt ihr Engagement für die Verbesserung der ökonomischen, sozialen und ökologischen Lebensbedingungen in der Hauptstadt wider. Mit den Angeboten in der Wirtschaftsförderung trägt die IBB dazu bei, Arbeitsplätze in Berlin zu schaffen und zu sichern. Im Bereich der Immobilienförderung ermöglicht die Bank über Förderangebote, bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu errichten, und leistet vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung einen Förderbeitrag, um altersgerechte und barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Durch die Arbeitsmarktförderung werden Menschen befähigt, am Arbeitsleben teilzuhaben, und somit auch soziale Inklusion ermöglicht. Auch unterstützt die IBB das Land Berlin, seine klimapolitischen Ziele bei der CO₂-Reduzierung zu erreichen. Oberstes Ziel ist es, Berlin zu einer nachhaltigeren Stadt zu machen und die Transformation von Unternehmen in Richtung Nachhaltigkeit zu unterstützen.

Zu den wichtigsten mittelfristigen Nachhaltigkeitszielen der IBB gehören:

- Wichtigster Anlaufpunkt in Berlin rund um das Thema „nachhaltige Fördermöglichkeiten“ bis 2030 sein
- 15 Mrd. EUR nachhaltige Förderung auf Basis der Sustainable Development Goals (SDGs) bis 2030 ermöglichen
- Integration der SDGs in alle Handlungsfelder der IBB
- Neutralisierung unserer Emissionen aus dem Bankbetrieb
- Unterstützung „Klimaneutrales Berlin“ bis 2045

ESG⁵-Management und Nachhaltigkeitsleitlinien

Im Jahr 2022 wurden erstmalig Nachhaltigkeitsleitlinien erstellt, die für die gesamte IBB Gruppe gelten. Diese wurden vom Vorstand im Januar 2022 verabschiedet. Die aktuelle Version der Nachhaltigkeitsleitlinien ist auf der Website verfügbar.⁶

Details bezüglich der Ausschlusskriterien, welche als Teil der Nachhaltigkeitsleitlinien für den Prozess der Projektbewertung und -auswahl entwickelt wurden, sowie deren Anwendung sind in Abschnitt 4.2 zu finden.

Diese Leitlinien zeigen auf, wie das Thema Nachhaltigkeit auf verschiedenen Ebenen in der IBB Gruppe verankert ist. Die Basis bilden der öffentliche Auftrag⁷ und das Geschäftsmodell, in denen Nachhaltigkeit bereits mit der Gründung als zentraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit berücksichtigt wird. Die Implementierung in der gesamten IBB Gruppe erfolgt über ein zentrales ESG-Management, welches organisatorisch in der IBB angesiedelt ist. In diesem Zusammenhang wurde ein ESG-Officer bestimmt, der in Zusammenarbeit mit den Fachbereichen für die Umsetzung eines systematischen ESG-Managements in der gesamten IBB Gruppe leitend ist. Die Arbeit des ESG-Officers wird durch das ESG-Management und den Arbeitskreis Nachhaltigkeit, in dem Vertreter:innen verschiedener Fachbereiche repräsentiert sind, unterstützt. Der Arbeitskreis wird vom ESG-Management geleitet und ist fest im Governance Framework der IBB UV verankert.

⁵ Environmental, Social and Corporate Governance (ESG).

⁶ <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit.html>.

⁷ Siehe „IBB-Trägergesetz“.

Gemäß den Nachhaltigkeitsleitlinien werden auf Ebene der IBB die Nachhaltigkeitsbestrebungen in vier Handlungsfeldern gefördert. Die folgenden Nachhaltigkeitsleitsätze, die für jedes der vier Handlungsfelder aufgestellt wurden, bilden die Grundlage für das nachhaltige Handeln der IBB:

<p>Geschäftsethik und Produktverantwortung</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die IBB unterstützt mit ihren Förderprogrammen die wirtschaftliche Entwicklung Berlins. Das übergeordnete Ziel ist es, die Wirtschaft bei der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu unterstützen und ausreichend bezahlbaren Wohnraum für eine wachsende Berliner Bevölkerung zu fördern. – Die IBB trägt dazu bei, dass das Berliner Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum nicht zulasten der Umwelt- und Klimabedingungen erfolgt. Ziel ist, mit der Steigerung der Energieeffizienz im Berliner Gebäudesektor die Berliner Klimaschutzziele zu unterstützen. – Mit den Förderangeboten setzt die IBB einen Anreiz für die Umsetzung von nachhaltigen, ressourcenschonenden Investitionen in Berlin. – Ein Schwerpunkt der Wirtschaftsförderung der IBB ist die nachhaltige Standortentwicklung Berlins durch die Unterstützung von KMU in der Gründungsphase sowie bei der Finanzierung von Innovationen und eines nachhaltigen Wachstums. – Bei der Kredit- und Fördermittelvergabe sowie Eigenkapitalinvestitionen durch die Unternehmen der IBB Gruppe berücksichtigt die IBB ökonomische, ökologische und soziale Kriterien sowie Kund:innengruppen und Vorhaben, für die aufgrund der Bonitäts-, Risiko- oder Renditebeurteilung nur ein unzureichendes Marktangebot besteht.
<p>Gesellschaftliches Engagement, Kommunikation und Compliance</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die IBB nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung durch Unterstützung sozialer und kultureller Projekte wahr. – Die IBB unterstützt Wettbewerbe für innovative Projekte und Initiativen für ein nachhaltiges Berlin. – Die IBB informiert die Öffentlichkeit transparent und aktuell über das Fördergeschäft und die Aspekte der Nachhaltigkeit. – Die IBB hat sich einen Verhaltenskodex gegeben, der für ihre Integrität, tadellose Reputation und gute Unternehmensführung steht. Die IBB hält Gesetze ein und bekämpft Diskriminierung, Korruption und Bestechlichkeit.
<p>Soziale Verantwortung gegenüber unseren Beschäftigten</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die IBB fördert die Leistungsorientierung ihrer Beschäftigten und bekennt sich zu ihrer sozialen Verantwortung. – Im Zentrum der Vision „Leistung für Berlin“ stehen gut qualifizierte und motivierte Beschäftigte. – Die IBB schafft Transparenz über wesentliche Fragen der Vergütungspolitik. – Die IBB unterstützt ihre Beschäftigten darin, Beruf und Privatleben gut vereinbaren zu können. – Die IBB fördert Chancengleichheit und die Vielfalt bei ihren Beschäftigten. – Der Arbeitsschutz und die Gesundheit der Beschäftigten sind der IBB sehr wichtig.
<p>Betrieblicher Umweltschutz und Ressourceneffizienz</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die IBB geht sensibel und verantwortungsvoll mit natürlichen Ressourcen um. Nachhaltiges Handeln wird auf allen Ebenen im Bankbetrieb fest in den Prozessen berücksichtigt. – Die IBB verfolgt kontinuierlich eine Verbesserung ihres Beitrags zum Klimaschutz. – Die IBB nutzt interne sowie externe Impulse und steht in engem Dialog mit ihren Stakeholder:innen. – Die IBB achtet bei der Beschaffung von Dienstleistungen oder Produkten auf Nachhaltigkeitsaspekte, über den gesetzlichen Rahmen des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes (BerlAVG) hinaus.

Nachhaltigkeitsstrategie und Berichterstattung

Die IBB will das Bankkapital zukunftsorientiert und nachhaltig einsetzen, strebt dabei aber auch eine kontinuierliche Verbesserung im Sinne der Nachhaltigkeit an. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist eine Querschnittsstrategie, stellt wesentliche Ziele zum Thema Nachhaltigkeit für einen Fünfjahreszeitraum auf und wird in einem geregelten Strategieprozess mit den anderen Strategien im IBB-Konzern abgestimmt. Die Geschäftsstrategie der IBB Gruppe wird jährlich aktualisiert und berücksichtigt aktuelle Entwicklungen.

Die Ziele der IBB Gruppe werden im Rahmen der jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung offengelegt und mit entsprechenden Maßnahmen verbunden, um das Thema voranzutreiben und die Zielerreichung messen zu können. Der Nachhaltigkeitsbericht wird in Übereinstimmung mit dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt und zeigt die Fortschritte und den Impact bei den Aktivitäten der IBB Gruppe auf. Die IBB Gruppe erstellt neben dem Nachhaltigkeitsbericht einen Lagebericht (jährlich), einen nichtfinanziellen Bericht gemäß CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (Überprüfung durch unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, jährlich) und eine DNK-Entsprechenserklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex, alle zwei Jahre).

Verpflichtungen im Bereich Nachhaltigkeit

Die IBB hat sich den im Jahr 2015 von den Vereinten Nationen (VN) beschlossenen 17 globalen SDGs verpflichtet. Die SDGs sollen bis 2030 erreicht werden und zielen auf die Stärkung der sozialen, ökonomischen und ökologischen Dimension der nachhaltigen Entwicklung ab. Durch die Bezugnahme auf die SDGs kann die IBB zudem aufzeigen, wie ihre Finanzierungen einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten können. Die SDG-Zuordnung der Förderprogramme wird im jährlichen Nachhaltigkeitsbericht offengelegt. Ferner hat die IBB die folgenden fünf SDGs identifiziert, die für ihr Geschäft von besonderer Bedeutung sind.



Umsetzung eines nachhaltigen Förder- und Kreditgeschäfts

Die Wirtschaftsförderung ist durch ihre Produktbedingungen bereits auf einen langfristigen, nachhaltigen Ansatz ausgerichtet. Wesentliche Ziele der Wirtschaftsförderung richtet die IBB an den EU-Strukturfondsmitteln aus. Die daraus entstehenden Förderprodukte sind kompatibel mit den auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Zielen der Europa-2030-Strategie und den nachfolgenden EU-Förderperioden. Hieraus resultieren Förderziele und Regelungen, deren Einhaltung ebenfalls durch unabhängige Stellen kontrolliert wird. Die Unternehmensfinanzierungen sollen die Innovationsfähigkeit und das nachhaltige Wachstum, vor allem von KMU, steigern.

Im Rahmen der Immobilienförderung werden Eigentümer:innen von Wohnimmobilien bei der energetischen Gebäudesanierung, dem energieeffizienten Neubau, dem altersgerechten, barriere-reduzierenden Umbau sowie im Rahmen des sozialen Wohnungsneubaus unterstützt. Programme der Modernisierung und Sanierung verhelfen zu einer nachhaltigen Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudebestand. Förderprogramme, die den sozialen Wohnungsneubau im Fokus haben, sichern Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und tragen dazu bei, neue Wohngebäude unter zukunftsorientierten Effizienzstandards zu errichten. Dies zahlt somit auch auf das Ziel Klimaneutralität im Gebäudebestand ein. Damit ist die Wohnraumförderung bereits durch die Produktbedingungen auf einen nachhaltigen Ansatz ausgerichtet.

Nachhaltiges Kapitalmarktgeschäft

Durch die Integration und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in den Investitionsaktivitäten der Bank kann die IBB die Entwicklung des nachhaltigen Finanzmarktes und die Förderung nachhaltiger Aktivitäten unterstützen. Die IBB hat für die Treasury-Portfolios, in Anlehnung an die Nachhaltigkeitsleitlinie der IBB Gruppe eine eigene IBB Treasury Nachhaltigkeitsleitlinie fixiert, deren aktuelle Version auf der Website verfügbar ist.⁸ Die Nachhaltigkeitskriterien für die Auswahl von Investitionsentscheidungen und Geschäftspartner:innen werden kontinuierlich weiterentwickelt. So wurde ein eigenes ESG-Teilportfolio als Teil der Liquiditätsanlagen der Bank geschaffen, das derzeit Green, Social und Sustainability Bonds umfasst. Um berücksichtigt zu werden, muss eine Kombination von Kriterien erfüllt sein, die sich auf die spezifische Anleihe, den Emittenten und zum Teil auf das Sitzland beziehen. Die Kriterien werden jährlich intern überprüft und weiterentwickelt.

Die IBB prüft auch die Nachhaltigkeit der Emittenten für alle anderen Anleihen im IBB-Liquiditätsportfolio. Dies geschieht mithilfe externer ESG-Ratings mit definierten Zielen für Portfoliodurchschnitte und Ratingabdeckung.

Kompensation von klimarelevanten Emissionen im Bankbetrieb

Der Anspruch der IBB ist es, den Einfluss der Bank auf das Klima und die Umwelt so gering wie möglich zu gestalten. Die IBB konzentriert sich auf die Vermeidung von Emissionen, aber auch darauf, den Ressourcenverbrauch im Bankbetrieb auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Als klimafreundliches Unternehmen erfasst die IBB die Treibhausgasemissionen der Bank. Für die CO₂-Emissionen (Scope 1, Scope 2 und Scope 3, inkl. Dienstreisen), die jährlich durch den Bankbetrieb entstehen, werden Investitionen in ausgewählte Projekte⁹ zum Klimaschutz vorgenommen. Die Umsetzung erfolgt ab 2023 durch ein innovatives Vorgehen mit regionalen Partnerschaften. Die Ermittlung der klimarelevanten Emissionen geschieht in Zusammenarbeit mit einem externen Anbieter. Die tatsächliche Kompensation erfolgt dann durch die Unterstützung behördlich anerkannter, regionaler Klimaschutzprojekte in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Damit investiert die IBB in doppelter Hinsicht in Nachhaltigkeit. Sie unterstützt nachhaltige Projekte zum Klimaschutz und fördert dabei die Wirtschaft, beides erfolgt regional. Damit setzt die IBB ein deutliches Zeichen für Umwelt- und Klimaschutz und unterstützt das Land Berlin bei der Transformation hin zur Klimaneutralität bis 2045. Sie richtet ihr Handeln dazu nach dem Dreiklang des Energiewendegesetzes¹⁰ „Vermeiden, Reduzieren, Kompensieren“ aus.

Die IBB hat begonnen, ihr Kreditportfolio, sofern möglich, mit dem Pariser Abkommen in Einklang zu bringen. Dazu wird in einem ersten Schritt der CO₂-Fußabdruck des Kreditportfolios gemessen und anschließend Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen aus der Kreditvergabe der Bank ergriffen. Dies erfolgt auf Grundlage einer eigenen Klimastrategie, die einen Fahrplan für die einzelnen Komponenten enthält. Die Bank wird regelmäßig über das Verfahren berichten. Die IBB wird alle relevanten Teilportfolios separat betrachten, um adäquate Maßnahmen zur Emissionsminderung ableiten zu können.

Darüber hinaus ist die IBB bestrebt, ihr Geschäft auf die Taxonomie-Konformität auszurichten, um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zu den anderen vier Umweltzielen zu leisten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Entwicklung nicht zulasten der anderen Umweltziele und der sozialen Mindeststandards erfolgt.

Die IBB bekennt sich damit authentisch zum Klimaschutz, zur Nachhaltigkeitsstrategie und leistet gleichzeitig einen Beitrag zum Pariser Klimaabkommen sowie zur Erreichung der globalen SDGs.

⁸ <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit.html>.

⁹ Seit 2023 wird die Auswahl der Projekte durch die IBB durchgeführt. Zuvor erfolgte die Selektion durch einen externen Anbieter.

¹⁰ Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln).

3. Begründung für die Emission von Social Bonds

Die IBB fungiert als verlängerter Arm des Landes Berlin und hat die Aufgabe, relevante Maßnahmen umzusetzen, um dem starken Engagement des Landes für Nachhaltigkeit nachzukommen. Darüber hinaus liegt es als Förderbank in der DNA der IBB, mit ihren Finanzierungen zur nachhaltigen Entwicklung Berlins beizutragen.

Die Emission von Social Bonds passt daher gut zum Wesen und Auftrag der IBB und kann der Bank helfen, Ungleichheiten zu verringern und die Lebensbedingungen, vor allem in Berlin, zu verbessern.

Bezahlbarer Wohnraum in Berlin

Die Wohnungssituation in Berlin steht seit Jahren durch einen hohen Zuzug von Menschen unter Druck. Dieser wird verstärkt durch den Rückgang der Baufertigstellungen und eine unzureichende Angebots-situation an Mietwohnungen. Allein in den Jahren 2012 bis 2021 wurde in Berlin ein Bevölkerungszuwachs von 302.250 Personen verzeichnet.¹¹ Allerdings wurde in dieser Zeit kein zusätzlicher Wohnraum in gleichem Umfang geschaffen, um die steigende Nachfrage zu befriedigen, was in der Folge zu Spannungen und steigenden Mieten auf dem Wohnungsmarkt geführt hat. Verglichen mit 1992, als die Durchschnittsmiete bei umgerechnet 3,11/m² lag, haben sich die Mietspiegelwerte inzwischen mehr als verdoppelt. Haushalte, deren Einkommensentwicklung mit dieser Mietentwicklung nicht Schritt hält, sind gezwungen, immer höhere Anteile ihres Nettoeinkommens für Mietzahlungen aufzuwenden. In Berlin werden inzwischen bis zu knapp 50 % des durchschnittlichen Nettoeinkommens für die Warmmiete ausgegeben. Dieses Ungleichgewicht wird sich voraussichtlich fortsetzen, da die Mieten seit mehreren Jahren schneller steigen als das durchschnittliche Einkommen.¹²

Auch im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen liegt Berlin in Bezug auf das Haushaltseinkommen auf den hinteren Plätzen. Die Berliner Haushalte hatten 2021 ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von 2.350 EUR und liegen damit deutlich unterhalb des bundesweiten Haushaltsnettoeinkommens in Höhe von 3.813 EUR.¹³ Außerdem verfügten 2021 nur etwa 60 % der Berliner Haushalte über mindestens 2.000 EUR im Monat. Auf der anderen Seite hatten 40 % der Berliner Haushalte monatlich weniger als 2.000 EUR zur Verfügung, davon ein Viertel der Haushalte sogar nur unter 1.500 EUR.¹⁴ Zudem weist Berlin in 2021 mit einem Anteil von 14,0 % erwerbsfähiger leistungsberechtigter Empfänger:innen von Grundsicherung nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) an der Bevölkerung einen doppelt so hohen Wert wie in Deutschland insgesamt (7 %) auf.¹⁵ Schließlich liegt auch die Unterbeschäftigungsquote mit 12,1 % im Jahr 2021 deutlich über dem Bundeswert von 7,2 %.¹⁶

¹¹ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2022, S. 83 (<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2022.pdf>).

¹² Vgl. Soziales Wohnen in Berlin (<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/positionspapier/ibb-positionspapier-soziales-wohnen.pdf>); vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2020, S. 83 (https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf).

¹³ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2022, S. 30.

¹⁴ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2022, S. 29.

¹⁵ Vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de>.

¹⁶ Vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/202112/ama/heft-arbeitsmarkt/arbeitsmarkt-d-0-202112-pdf.pdf>.

Im Jahr 2021 hatte durchschnittlich ein Drittel der Berliner Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung, was 630.300 Haushalten entsprach.¹⁷ Die Zahl der Sozialwohnungen ist jedoch in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird ohne Neuförderung auch in der Zukunft voraussichtlich weiter sinken (von 96.200 im Jahr 2021 auf ca. 43.000 Wohnungen im Jahr 2030).¹⁸ Im Jahr 2021 wurden nur 15.870 neue Wohnungen fertiggestellt, was ungefähr der Anzahl des Vorjahres entspricht (2020: 16.337)¹⁹. Dies reicht jedoch nicht aus, da mindestens 20.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt werden, um die wachsende Nachfrage aus dem Zuzug neuer Einwohner:innen zu decken.²⁰ Verantwortlich für die rückläufigen Baufertigstellungen sind die seit 2017 Jahr für Jahr immer seltener ausgestellten Baugenehmigungen. Im Jahr 2021 waren es 18.716 und damit 8,5 % weniger als im Vorjahr.²¹ Ein Grund dafür ist der zunehmende Mangel an einfach zu erschließenden Grundstücken, die in der Stadt inzwischen kaum noch auszumachen sind.

Diese Entwicklung in Berlin ist eine der Hauptursachen für gesellschaftliche Ungleichheiten und räumliche Segregation. Durch die Kreditvergabe an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sowie Wohnungsbau-genossenschaften, die bezahlbaren Wohnraum anbieten (Definitionen siehe Anhang), kann die IBB Haushalte mit geringem Einkommen und/oder andere vulnerable Bevölkerungsgruppen (z. B. Student:innen, Menschen mit Behinderungen, Senior:innen, Arbeitslose und Ausländer:innen) unterstützen, die tendenziell von der Lohnentwicklung abgekoppelt sind und Gefahr laufen, mehr als 27 % ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen auszugeben. Damit ist diese Kreditvergabe für das Social-Bond-Programm der IBB geeignet.

Bezahlbare Basisinfrastruktur in Berlin

Die Infrastruktur ist ein Schlüsselfaktor für die Entwicklung, da sie die Dienstleistungen bereitstellt, die das Funktionieren der Gesellschaft und das Gedeihen der Wirtschaft ermöglichen, d. h., sie ist eine wichtige Grundlage für bessere Lebensbedingungen. Wasser, Entsorgung und Verkehr sind beispielsweise die Quelle, der Träger und der Treiber für diese entscheidende Entwicklung.

In Berlin gibt es kommunale Unternehmen in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR), die jeweils mit einer öffentlichen Aufgabe im Zusammenhang mit Infrastrukturdienstleistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge betraut sind. Die jeweilige Aufgabe ist durch das Berliner Betriebe-Gesetz (BerlBG) gesetzlich zugewiesen und das Verhältnis zwischen der jeweiligen Anstalt und ihren Nutzer:innen durch eine entsprechende Satzung geregelt.²²

Gemäß BerlBG haben die kommunalen Infrastrukturunternehmen ihre Aufgaben im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unter Berücksichtigung sozial-, umwelt- und strukturpolitischer Grundsätze zu erfüllen. Des Weiteren erfolgt die Durchführung ihrer Aufgaben mit dem Ziel einer kostengünstigen, kunden- und umweltfreundlichen Leistungserbringung.²³ Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe berichtet an das Abgeordnetenhaus, erteilt diesem Auskunft, übt die Rechtsaufsicht über diese Unternehmen aus und nimmt die Eigentümerrechte und -pflichten des Landes Berlin wahr.²⁴

Durch die Vergabe von Darlehen an die kommunalen Infrastrukturgesellschaften (inkl. ihrer Beteiligungsgesellschaften) gemäß BerlBG und/oder andere landeseigene Infrastrukturgesellschaften mit dem im Leitbild, in der Satzung oder im Gesetz verankerten (sozialen) Auftrag einer bezahlbaren und umweltfreundlichen Leistungserbringung kann die IBB einen Beitrag zur Verbesserung der Entwicklung einer bezahlbaren Infrastruktur für die Bürger:innen Berlins leisten.

¹⁷ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2022, S. 32.

¹⁸ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2021, S. 54 (<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2021.pdf>).

¹⁹ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2022, S. 43.

²⁰ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2022, S. 43.

²¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/045-2022>.

²² Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Abteilung Betriebe, Anstalten öffentlichen Rechts, <https://www.berlin.de/sen/betriebe/anstalten-oeffentlichen-rechts/>.

²³ BerlBG, <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BetrGBE2006V8P3>.

²⁴ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Abteilung Betriebe, Anstalten öffentlichen Rechts, <https://www.berlin.de/sen/betriebe/anstalten-oeffentlichen-rechts/>.

Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen in Berlin: Gesundheitswesen

Mit dem Aktionsprogramm Gesundheit (APG) stärkt das Land Berlin seit 2014 den Bereich der Gesundheitsförderung und Primärprävention. Ziel des APG ist es, allen Berliner:innen und insbesondere vulnerablen Zielgruppen (z. B. Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende, Arbeitslose) einen besseren Zugang zu Maßnahmen der Prävention und Gesundheitsförderung zu ermöglichen. Damit dies gelingt, werden Träger von Präventionsangeboten darin unterstützt, ihre Maßnahmen noch passgenauer auf die individuellen Ressourcen und Bedarfe der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen auszurichten.

Darüber hinaus hat das Land Berlin die Strategie „Gesundheitsstadt Berlin 2030“ mit dem Ziel ins Leben gerufen, Berlin zu einer Gesundheitsmetropole zu entwickeln. Im Rahmen dieser Strategie sind umfangreiche Investitionen in die Modernisierung von Krankenhäusern, Ambulanzstationen und in die Digitalisierung des Gesundheitswesens vorgesehen, die entscheidend dafür sind, dass die Bürger:innen weiterhin eine qualitativ hochwertige Gesundheitsversorgung in Anspruch nehmen können.

Durch die Kreditvergabe an landeseigene Krankenhäuser kann die IBB direkt und indirekt das APG und die Strategie „Gesundheitsstadt Berlin 2030“ unterstützen, die auf die Verbesserung und Modernisierung der Gesundheitsversorgung in Berlin abzielen. Daher wird es als geeignete Darlehenskategorie für die Social Bonds der IBB betrachtet.

Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen in Berlin: Bildung

Der Berliner Senat hat 2017 die Berliner Schulbauoffensive (BSO) ins Leben gerufen, um den Sanierungsstau an Berliner Schulen abzubauen und für die wachsende Stadt neue Schulen zu errichten. In den kommenden Jahren werden zahlreiche Schulen saniert und neu gebaut, damit die neuen Berliner Schulen den Anforderungen an moderne Bildung, Inklusion und Ganztagsunterricht gerecht werden.

Neben den Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist eine der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin vom Land Berlin im Rahmen der BSO mit dem Neubau und der Sanierung von Schulen beauftragt. Diese landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ist für mehrere große Schulsanierungen, den Neubau von Schulen und den Bau von Schulen in Holzmodulbauweise zuständig.

Durch die Finanzierung dieser Schulprojekte kann die IBB dazu beitragen, dass das vorrangige Ziel der BSO, ausreichende Schulkapazitäten für die Stadt zu schaffen und allen Berliner Schüler:innen ein qualitatives und inklusives Bildungsangebot zur Verfügung zu stellen, erreicht wird. Das IBB-Darlehensprogramm für den Bau und/oder die Sanierung von Berliner Schulen stellt daher eine geeignete Darlehenskategorie für die Social Bonds der IBB dar.

Wenn darüber hinaus in Zukunft andere landeseigene Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der BSO mit der Durchführung von Baumaßnahmen beauftragt werden und hierfür Darlehen von der IBB erhalten, fallen auch diese Finanzierungen unter diese förderungswürdige Darlehenskategorie.

Kleine und mittlere Unternehmen in Berlin

Der Mittelstand ist der wichtigste Innovations- und Technologietreiber in Deutschland. Als innovativster und vielfältigster Teil der Wirtschaft hat der Mittelstand das Potenzial, den Wandel zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschaft aktiv mitzugestalten. In diesem Zusammenhang fördert die IBB Gründungen, Betriebsübernahmen, Vorfinanzierungen von Aufträgen, Investitionen sowie Betriebsmittel von KMU mit dem Ziel, einen verbesserten Zugang zu Finanzierungen für KMU sicherzustellen. Mit der Förderung von KMU leistet die IBB zudem ihren Beitrag zur Stimulierung von Wachstum und Beschäftigung in Berlin. Die Stärkung der Nachfrage nach Arbeitskräften trägt zu einem höheren Beschäftigungsniveau und einem Abbau der Arbeitslosigkeit bei. Da Berlin eine der höchsten Arbeitslosenquoten unter den deutschen Bundesländern hat, ist die Förderung der Berliner KMU durch die IBB von großer Bedeutung. Daher qualifiziert sich der größte Teil unserer KMU-Darlehen für eine (Re-)Finanzierung durch Social Bonds.

Im Rahmen der KMU-Finanzierung der IBB sind folgende Kreditnehmer:innen mit Betriebsstätte, Sitz oder Investitionsstandort in Berlin förderfähig:

- └ Start-ups
- └ Existenzgründer:innen
- └ Freiberufler:innen
- └ KMU mit weniger als 250 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von höchstens 50 Mio. EUR und/oder einer Jahresbilanzsumme von höchstens 43 Mio. EUR (gemäß der derzeitigen Definition der EU-Kommission²⁵)

²⁵ Gemäß Artikel 2 des Anhangs der Empfehlung 2003/361/EG.

4. IBB Social Bond Framework








Dieses IBB Social Bond Framework (das „Framework“), unter dem die IBB Social Bonds emittieren kann, wurde in Übereinstimmung mit den von der International Capital Markets Association (ICMA) im Juni 2023 aktualisierten Social Bond Principles („SBP“) entwickelt. Im Einklang mit den SBP wird das Framework durch die folgenden Kernkomponenten beschrieben:

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

Die IBB ist bestrebt, sich an bewährten Marktpraktiken zu orientieren und beabsichtigt daher, das Framework von Zeit zu Zeit nach bestem Bemühen zu überprüfen und zu aktualisieren, um die Übereinstimmung mit freiwilligen Marktpraktiken (z. B. ICMA-Principles), aber auch mit neu entstehenden Standards und Klassifizierungssystemen, sicherzustellen. Neue regulatorische Entwicklungen werden in den zukünftigen Versionen des Frameworks nach bestem Bemühen berücksichtigt. Jedes aktualisierte und geänderte Framework wird auf der IBB-Website veröffentlicht und ersetzt dieses Framework.

4.1 Verwendung der Emissionserlöse

Ein dem Nettoerlös aus den Social Bonds nach diesem Framework entsprechender Betrag wird ausschließlich zur teilweisen oder vollständigen Finanzierung geeigneter Darlehen mit sozialem Mehrwert („geeignete soziale Darlehen“) und/oder zur Refinanzierung bestehender geeigneter sozialer Darlehen verwendet, deren Zusage nicht früher als 36 Monate vor dem Jahr der Emission des jeweiligen Social Bonds erfolgte.

Geeignete Darlehenskategorien	Eignungskriterien	Soziale Zielsetzung	SDGs
Bezahlbarer Wohnraum	<p>Darlehen an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften für Mietwohnungen in Berlin</p> <p>Zielgruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) nach den Berliner Einkommengrenzen²⁶: <ul style="list-style-type: none"> ↳ Ein-Personen-Haushalt: 16.800 EUR pro Jahr ↳ Zwei-Personen-Haushalt: 25.200 EUR pro Jahr ↳ Plus für jede weitere Person, die zum Haushalt gezählt wird: 5.740 EUR pro Jahr ↳ Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind: 700 EUR pro Jahr ↳ Die Nettokaltmiete beträgt nicht mehr als 27 % des Einkommens eines Mieters (Härtefallregelung)²⁷ ↳ Bevölkerungsschichten mit niedrigem und mittlerem Einkommen 	Förderung des Zugangs zum Wohnungsangebot	 
	<p>Darlehen an Wohnungsbaugenossenschaften, die angeben, dass die Durchschnittsmiete unter der Durchschnittsmiete für Mietwohnungen in Berlin liegt²⁸</p> <p>Zielgruppe: Bevölkerungsschichten mit niedrigem und mittlerem Einkommen</p>		
Bezahlbare Basisinfrastruktur	<p>Darlehen an kommunale und landeseigene Infrastrukturunternehmen in Berlin mit dem verankerten (sozialen) Auftrag einer bezahlbaren und umweltfreundlichen Leistungserbringung zur Verbesserung des Zugangs zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Öffentlichen Verkehrsmitteln ↳ Wasseraufbereitung und -versorgung ↳ Dienstleistungen im Bereich Abfallwirtschaft <p>Zielgruppe: Alle Einwohner:innen Berlins</p>	Förderung des Zugangs zur Basisinfrastruktur	
Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen	<p>Darlehen an landeseigene Krankenhäuser in Berlin mit dem Ziel der Modernisierung und Digitalisierung des Gesundheitswesens</p> <p>Zielgruppe: Alle Einwohner:innen Berlins</p>	Förderung des Zugangs zu Gesundheitsversorgung und Bildung	 
	<p>Darlehen an landeseigene (Wohnungs-)Unternehmen in Berlin für den Bau und die Sanierung von Schulen zur Verbesserung des Zugangs zu Bildung</p> <p>Zielgruppe: Teilnehmer:innen der Primar- bis Tertiärbildung</p>		
KMU-Finanzierung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<p>Allgemeine Darlehen an kleine und mittlere Unternehmen mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen</p> <p>Zielgruppe: Kleine und mittlere Unternehmen in Berlin (siehe Definition in Abschnitt 3)</p>	Förderung der lokalen wirtschaftlichen Entwicklung	 

²⁶ Gemäß den Berliner Einkommengrenzen (§ 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) + 40 %) und in einigen Fällen sind auch Überschreitungen der Einkommengrenzen des WoFG um + 60 oder + 80 oder + 120 % möglich, siehe https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml

²⁷ Einen Anspruch haben Mieter:innen, die die Einkommengrenzen für einen WBS unterschreiten (§ 9 Absatz 2 WoFG + 40 %). Rechtsgrundlage ist § 2 Absatz 2, 3 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln), zu finden unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf sowie in der Kooperationsvereinbarung unter: <https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1369239.php>.

²⁸ Quelle für die Durchschnittsmiete der Stadt Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht und/oder Berliner Mietspiegel: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2023.pdf>.

4.2 Prozess der Projektbewertung und -auswahl

Auswahl der geeigneten sozialen Darlehen

Alle potenziell geeigneten sozialen Darlehen müssen den regulären Kreditprozess der IBB durchlaufen, einschließlich der Einhaltung der geltenden nationalen und internationalen Umwelt- und Sozialstandards und -vorschriften, und dies nach bestem Bemühen. Seit 2022 werden ESG-Risiken auch im Finanzierungs- und Kreditvergabeprozess bewertet, so auch bei allen geeigneten sozialen Darlehen, die ab 2022 vergeben werden. Es werden vorhandene oder gezielt angefragte Informationen der Antragsteller:innen genutzt, um zu prüfen, ob Vorhaben oder die Geschäftspartner:innen in Bezug auf die ESG-Aspekte mit den Grundsätzen der IBB-Nachhaltigkeitsleitlinien vereinbar sind. Zusätzlich werden ESG-kritische Engagements über eine Nachhaltigkeitskompetenzstelle geprüft und hinsichtlich der ESG-Risiken tiefergehend bewertet.

Das ESG-Bond Komitee („EBK“) der IBB ist ein wichtiger Eckpfeiler im Auswahlprozess und verantwortlich für die Überprüfung und Genehmigung des Pools an geeigneten sozialen Darlehen („Portfolio geeigneter sozialer Darlehen“) in Übereinstimmung mit den in diesem Framework definierten Kriterien und den Nachhaltigkeitsleitlinien der IBB. Das EBK tagt mindestens einmal jährlich und setzt sich aus Vertreter:innen der Bereiche Treasury, Strategie und Produkte, Finanzcontrolling sowie dem ESG-Officer und ESG-Management zusammen.

Weitere wichtige Aufgaben des EBK sind:

- Überprüfung und Genehmigung des Social Bond Frameworks und aller Änderungen am Social Bond Framework
- Überprüfung und Genehmigung des Social Bond Reports für Investor:innen
- Überwachung aller laufenden Entwicklungen im Zusammenhang mit den Marktpraktiken für nachhaltige Anleihen

Ausschlusskriterien

Im Jahr 2022 hat die IBB im Rahmen der IBB-Nachhaltigkeitsleitlinien eine Liste von Ausschlusskriterien festgelegt, welche in den Nachhaltigkeitsleitlinien der IBB aufgeführt und seitdem kontinuierlich weiterentwickelt werden. Die IBB verpflichtet sich derzeit bei Neugeschäften²⁹ nicht wissentlich an der Finanzierung von Projekten oder Aktivitäten, bei welchen die Antragsteller:innen Geschäftspraktiken ausüben oder in Branchen tätig sind, die gemäß den Ausschlusskriterien als kontrovers eingestuft und ausgeschlossen wurden, durch die Nettoerlöse eines Social Bonds beteiligt zu sein. Die Überprüfung, ob das Vorhaben mit den Grundsätzen der IBB-Nachhaltigkeitsleitlinien vereinbar ist, erfolgt bei Antragstellung. Maßgeblich sind die zum Zusagezeitpunkt der Darlehen geltenden Vergabebedingungen. Eine retrospektive Überprüfung der bereits dem Social Bond Pool hinzugefügten geeigneten sozialen Darlehen erfolgt nicht.

4.3 Management der Erlöse

Das Portfolio an geeigneten sozialen Darlehen der IBB Social Bonds ist (teilweise) dynamisch. Auch wenn die Darlehensaktivitäten im Allgemeinen unverändert bleiben, werden sich die Gewichte innerhalb des Pools von Jahr zu Jahr ändern. Die IBB verfolgt beim Management der Erlöse aus Social Bonds einen Portfolioansatz. Die Erlöse aus einem IBB Social Bond werden den entsprechenden geeigneten sozialen Darlehen innerhalb des Pools zugewiesen. Aufgrund der dynamischen Zusammensetzung des Portfolios geeigneter sozialer Darlehen kann die IBB den Pool mit Social Bonds in verschiedenen Laufzeiten – unabhängig von den Darlehenslaufzeiten – refinanzieren, solange das Portfolio geeigneter sozialer Darlehen den Betrag – in EUR-Gegenwert – der ausstehenden Social Bonds übersteigt.

²⁹ Die erstmalige Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte für das Neugeschäft 2022. Eine nachträgliche Prüfung des Bestandsgeschäfts bis 2022 wurde nicht durchgeführt.

Die IBB verwendet die Erlöse aus den Social Bonds in Übereinstimmung mit den Kriterien für die Verwendung der Emissionserlöse und mit dem oben dargestellten Bewertungs- und Auswahlverfahren. Zur Verwaltung und Überwachung der Erlöse aus den Social Bonds nutzt die IBB ein internes Informationssystem. Die im internen Informationssystem verfügbaren Informationen werden wiederum als Grundlage für die in Abschnitt 4.4 beschriebene regelmäßige Berichterstattung dienen.

Bis zur Fälligkeit der Social Bonds wird die IBB sicherstellen, dass das Volumen der geeigneten sozialen Darlehen im Portfolio die Erlöse aus den Social Bonds übersteigt. Wenn einige geeignete soziale Darlehen nicht mehr der Definition im Abschnitt „Verwendung der Emissionserlöse“ entsprechen, wird die IBB die Erlöse nach bestem Bemühen und so schnell wie möglich auf andere geeignete soziale Darlehen umverteilen.

Bis zur vollständigen Allokation der Emissionserlöse oder für den unwahrscheinlichen Fall, dass nicht genügend geeignete soziale Darlehen zur Verfügung stehen, werden nicht zugewiesene Erlöse vorübergehend gemäß den internen Vorschriften der IBB für das Liquiditätsmanagement angelegt, um sicherzustellen, dass die Mittel in liquide und kurzfristige Anlagen (einschließlich Bargeld, Einlagen und/oder anderer Geldmarktinstrumente) investiert werden, bis sie geeigneten sozialen Darlehen im Portfolio zugewiesen werden können.

4.4 Berichterstattung

Solange die IBB Social Bonds ausstehen hat, wird die Bank bis zur vollständigen Allokation jährlich und bei wesentlichen Änderungen zeitnah über die Verwendung der Emissionserlöse aus den Social Bonds sowie – nach bestem Bemühen – über den erwarteten oder tatsächlichen Output und/oder die sozialen Auswirkungen des Portfolios geeigneter sozialer Darlehen in einem Social Bond Report berichten. Wenn Vertraulichkeitsvereinbarungen, Wettbewerbserwägungen oder eine große Anzahl von zugrunde liegenden Vermögenswerten die Menge an Details einschränken, die zur Verfügung gestellt werden können, können die Informationen auf einer aggregierten Portfoliobasis oder in allgemeiner Form präsentiert werden.

Allokationsbericht

Der Allokationsbericht enthält u. a. die folgenden Informationen:

- └ Eine Darstellung der ausstehenden Social Bonds und des Gesamtbetrags der Emissionserlöse, die am Ende des Berichtszeitraums für geeignete soziale Darlehen bereitgestellt wurden
- └ Anteil der Erlöse, der für Finanzierung und Refinanzierung verwendet wird
- └ Aufschlüsselung des Gesamtbetrags der für geeignete soziale Darlehen bereitgestellten Mittel je Kategorie
- └ Gesamtbetrag der nicht zugewiesenen Erlöse (falls vorhanden)

Auswirkungsbericht

Der Social Bond Report wird auch eine Wirkungsberichterstattung enthalten, die darauf abzielt, den Output und/oder die sozialen Auswirkungen des nach diesem Framework finanzierten Portfolios geeigneter sozialer Darlehen offenzulegen, soweit dies möglich und die Datenverfügbarkeit gegeben ist. Die Output- und Wirkungsanalyse wird unter dem Vorbehalt vorgelegt, dass nicht alle entsprechenden Daten erfasst werden können und die Berechnungen daher nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen werden. Die Output- und Wirkungsanalyse wird sich, soweit angemessen, auf die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Leistungsindikatoren („KPIs“) stützen.

Geeignete Darlehenskategorien	Beispiele für soziale KPIs
Bezahlbarer Wohnraum	<p>Basierend auf Unternehmens- und/oder Projekt- und/oder Darlehensebene:</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Anzahl der an WBS-Haushalte vermieteten Wohneinheiten, davon an besondere Bedarfsgruppen └ Anzahl der genehmigten Anträge auf Mietminderung zur Sicherung sozialverträglicher Mieten └ Mieterhöhungen pro Jahr bei Bestandsmiete └ Durchschnittliche (unbereinigte) Bestandsmiete je Quadratmeter im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete <hr/> <p>Basierend auf Unternehmens- und/oder Projekt- und/oder Darlehensebene:</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Anzahl der neu vermieteten oder wiedervermieteten Wohneinheiten └ Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter der Gesamtzahl der Wohneinheiten im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete
Bezahlbare Basisinfrastruktur	<p>Öffentliche Verkehrsmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Anzahl der geschätzten Begünstigten └ Anzahl der Fahrzeuge wie Busse, Züge oder Waggons <hr/> <p>Wasseraufbereitung und -versorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Kapazität des Wasserwerks (Mio. m³) └ Abwasseraufbereitung (Mio. m³) <hr/> <p>Dienstleistungen im Bereich Abfallwirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Behandelte Abfall (in t) └ Kapazität zur Energieerzeugung aus festen Siedlungsabfällen
Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen	<p>Gesundheitsversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Anzahl der geschätzten Begünstigten └ Anzahl der Krankenhausbetten <hr/> <p>Bildung:</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Anzahl der generierten Schulplätze └ Anzahl der sanierten oder neu gebauten Bildungszentren
KMU-Finanzierung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<ul style="list-style-type: none"> └ Anzahl der geförderten Kleinstunternehmen und/oder KMU └ Anzahl der geschaffenen oder gesicherten Arbeitsplätze

4.5 Externe Prüfung

Second Party Opinion

Die IBB hat einen „Second Party Opinion“-Anbieter beauftragt, eine unabhängige Second Party Opinion zu diesem Framework zu erstellen, um dessen Übereinstimmung mit den ICMA Social Bond Principles zu bestätigen. Die Second Party Opinion wird zusammen mit diesem Framework auf der Website der IBB öffentlich zugänglich gemacht.

Externe Prüfung

Die IBB wird eine unabhängige dritte Partei damit beauftragen, eine externe Verifizierung der Berichterstattung über die Allokation der Nettoerlöse des Social Bonds, im Hinblick auf die Einhaltung der im IBB Social Bond Framework definierten Kriterien, durchzuführen. Das Ergebnis dieser Verifizierung wird veröffentlicht.

5. Anhang

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin sind wichtige Partner des Landes Berlin. Sie spielen eine zentrale Rolle beim Ausbau des bezahlbaren Wohnungsbestandes für breite Bevölkerungsschichten in Berlin sowie für auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Berliner Haushalte.³⁰ Der Auftrag der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die damit verbundenen Aufgaben sind im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) definiert, das im Januar 2016 in Kraft getreten ist.

- (1) Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).³¹
- (2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei.³²
- (3) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen richten ihre Unternehmensziele insbesondere auch darauf aus, durch Neubau und Zukauf ihren Wohnungsbestand zu erweitern und auf Dauer zu erhalten. Die Wohnungsunternehmen kaufen dazu gezielt Sozialwohnungen in der Regel zum Verkehrswert an. Der Zukauf anderer Wohnungsbestände soll vorrangig innerstädtische Wohnlagen umfassen.³³

³⁰ Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021, <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2021.pdf>.

³¹ WoVG Bln Artikel 2 § 1 Absatz 1, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf.

³² WoVG Bln Artikel 2 § 1 Absatz 2, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf.

³³ WoVG Bln Artikel 2 § 1 Absatz 3, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf.

Die Ziele der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind in der Kooperationsvereinbarung (KoopV) als Ergänzung zu den im WoVG Bln vereinbarten Regelungen weiter konkretisiert³⁴. Die Wohnraumversorgung Berlin AöR berichtet in ihrem Jahresbericht über die Einhaltung der in der Kooperationsvereinbarung festgelegten Regelungen. Einige der zentralen Regelungen der KoopV sind:

- ▬ 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand werden an WBS-Berechtigte max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Berliner Mischung vermietet. Von diesen 63 % werden 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen (von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Student:innen sowie vergleichbare Bedarfsgruppen) vermietet.
- ▬ Bei Nettokaltmieten von Bestandsmietverträgen über 27 % des Haushaltsnettoeinkommens können Mieter:innen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Härtefall beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 27 % des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Es gibt drei verschiedene Möglichkeiten zur Sicherung sozialverträglicher Mieten (Härtefallregelung):
 - (1) Mietabsenkung: Die Mieter:innen können einen Antrag auf Reduzierung der laufenden aktuellen Mietzahlung stellen, wenn die Belastungsgrenze bereits überschritten ist.
 - (2) Mietkappung: Die Mieter:innen können einen Antrag auf Reduzierung einer angekündigten Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag stellen, wenn die Belastungsgrenze dann überschritten würde.
 - (3) Modernisierungsumlage-Kappung: Die Mieter:innen können einen Antrag auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme stellen, falls die Belastungsgrenze dann überschritten würde.
- ▬ Bei Mieterhöhungen wird sichergestellt, dass die Mieten in Summe für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2,9 % jährlich steigen.

Wohnungsbaugenossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften sind Wohnungsunternehmen, die auf dem Genossenschaftsgesetz (GenG) beruhen. Die Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften sind deren Anteilseigner und gleichzeitig (zumindest teilweise) auch die Mieter ihrer Wohnungen. Die Mitglieder genießen ein lebenslanges Wohnrecht. Eine Wohnungsbaugenossenschaft kann nicht verkauft werden und ihr einziges Interesse besteht darin, ihren Mitgliedern Wohnraum zu einem erschwinglichen Preis zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig kontinuierlich in (neue) Gebäude zu investieren.³⁵

Letzte wesentliche Überarbeitung: Mai 2024

³⁴ Im Jahr 2017 schlossen das Land Berlin und seine landeseigenen Wohnungsunternehmen die Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ ab. Die KoopV wurde in der Folge durch drei Ergänzungsvereinbarungen, zuletzt im Dezember 2022, fortgeschrieben und ihre Gültigkeit bis zum 31.12.2023 verlängert. Die neue nachfolgende KoopV wurde in 2023 vereinbart und schließt an alle bisherigen Vereinbarungen und Beschlüsse an und löst diese zusammenfassend ab. Sie gilt vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2027. Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml>.

³⁵ Gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG), siehe https://www.gesetze-im-internet.de/gen_g/.

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

www.ibb.de

