



PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

NACHHALTIGKEIT IN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

Sustainable Finance ist das Gebot der Stunde. Förderbanken gehören zu den wichtigsten Impulsgebern dieses Trends, nicht zuletzt weil eine nachhaltige Entwicklung tief in deren DNA verankert ist. Wie weit das Thema bereits in der Wohnraumförderung gediehen ist, beleuchtet der Autor des vorliegenden Beitrags am Beispiel der Investitionsbank Schleswig-Holstein: Förderdarlehen für energieeffizienteres Bauen sowie Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind demnach bereits in der Produktpalette enthalten, weitere Initiativen befinden sich in Vorbereitung. Um dabei die Wirksamkeit der Aktivitäten noch besser sicherzustellen, würden derzeit konkrete Bewertungskriterien zur Messung der Nachhaltigkeit erarbeitet. In der Folge könnten Produktpassungen oder auch Produktneuentwicklungen nötig werden.

Red.

Aufbauend auf die Landesentwicklungsstrategie¹⁾ setzt sich die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) für die zukunftsfähige, nachhaltige Entwicklung des Landes ein. Als zentrales Förderinstitut des Landes Schleswig-Holstein erreicht sie mit ihren Förderaktivitäten für Privatpersonen, Gründerinnen und Gründer, kleine und mittlere Unternehmen, Forschungseinrichtungen, für die Wohnungswirtschaft, den Umweltschutz, für Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien nachhaltige Lösungen. Die IB.SH fühlt sich dem Prinzip der Nachhaltigkeit besonders verpflichtet und hat sie daher als zentralen Leitgedanken in ihrer Geschäftsstrategie verankert und zu einem wesentlichen Kriterium für ihre geschäftspolitischen Entscheidungen erklärt.

Ganzheitlicher und querschnittsorientierter Ansatz

Anspruch der IB.SH ist es, für die zukunftsfähige Gestaltung ökonomischer, ökologischer, demografischer, sozialer und kultureller Entwicklungen in Schleswig-Holstein passgenaue Beratungen und Finanzierungen bereitzustellen. Das Produkt- und Dienstleistungsangebot wird daher nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten ausgestaltet. Um soziale

und ökologische Aspekte noch intensiver und systematischer in die Geschäftsprozesse zu integrieren, wurde 2018 ein Nachhaltigkeitsmanagement in der IB.SH aufgebaut.

In dem Zuge wurde auch eine Nachhaltigkeitsmanagerin eingesetzt, die das ganzheitliche und querschnittsorientierte Nachhaltigkeitsmanagement verantwortet. Das Nachhaltigkeitsmanagement wird durch die Fachbereiche unterstützt, indem diese themenbezogen und umsetzungsorientiert eingebunden werden. Der regelmäßige Austausch gewährleistet damit eine gute Integration des Themas Nachhaltigkeit in die Gesamtbank.

Die IB.SH berichtet regelmäßig in ihrem Nachhaltigkeitsbericht über ihre nicht-finanziellen Leistungen. Für ihren diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht hat sie das DNK²⁾-Zertifikat erhalten. Mit dem DNK-Zertifizierungsverfahren gibt die IB.SH ihre Erfahrungen an interessierte Organisationen und Unternehmen weiter und steht ihnen mit Anwendungstipps zur Seite.

Erarbeitung von Bewertungskriterien für verbesserte Messbarkeit

Eine wesentliche Wirkung auf die nachhaltige Entwicklung im Land hat die IB.SH insbesondere durch ihre Förderprodukte. Das Produktportfolio wird durch das Produkt- und Digitalisierungsmanagement unter Beteiligung der verschiedenen Fachbereiche hinsichtlich seiner Wirksamkeit für die nachhaltige Entwicklung überprüft und angepasst. Zurzeit werden konkrete Bewertungskriterien definiert, die die Messbarkeit nachhaltigen Handelns verbessern sollen. In der Folge können Produktpassungen oder auch Produktneuentwicklungen nötig werden.

In der Wohnraumförderung legt die IB.SH den Fokus auf die nachhaltige Beförderung sozialer und energetischer Maßnahmen. Sie fördert die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem und energetisch hochwertigem Wohnraum mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen, die den Erwerb, den Neubau und die Modernisierung von Immobilien unterstützen.³⁾

Sie bewilligt Mittel des Bundes (KfW) und des Landes sowie eigene Mittel. Für die IB.SH ist dabei entscheidend, dass der Kunde die Darlehensrate sowie die Bewirtschaftungskosten für die Immobilie dauerhaft tragen kann. Damit werden der Aufbau von Vermögenswerten und die private Altersvorsorge gefördert.

Kein Wettbewerber um Kunden

Die IB.SH ist seit über 20 Jahren mit eigenen Förderprodukten für Immobilienfinanzierungen am Markt. Allerdings tritt sie nicht als Wettbewerber um Kunden auf, sondern arbeitet diskriminierungsfrei mit Banken und qualifizierten Finanzierungspartnern zusammen. Indem die IB.SH ihre Förderdarlehen als Ergänzung zu den Darlehen anderer Kreditgeber grundsätzlich und ausschließlich im Nachrang gewährt, werden Risiken von mitfinanzierenden Banken begrenzt. Für Kunden bedeutet dies, dass mitfinanzierende Banken ihnen günstigere Konditionen anbieten können und sich ihre Gesamtkonditionen durch den Verzicht der IB.SH auf einen Nachrangzuschlag verbessern. So ermöglicht sie auch Haushalten mit geringeren finanziellen Mitteln, Eigentum zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Die Förderhöhe orientiert sich bisher zum Teil an den energetischen Standards der zu finanzierenden Maßnahme. Höhere energetische Standards bei Neubauten führen zum Beispiel zu einer höheren Förderung. Dadurch unterstützt die IB.SH energieeffizienteres Bauen und damit ökologisch nachhaltigeres Wohnen.

Kleinteilige Darlehen an WEG-Mitglieder

Auch die Finanzierung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen beför-

DER AUTOR

ERK WESTERMANN-LAMMERS

Vorsitzender des Vorstands, Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), Kiel



dert eine nachhaltige ökologische Entwicklung im Land. Die IB.SH vergibt beispielsweise kleinteilige Darlehen an Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), um die Finanzierung von geplanten Modernisierungsvorhaben zu ermöglichen. Erst durch dieses speziell für WEG entwickelte Produkt können notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen auch in WEG umgesetzt werden. Es ist ein wichtiges Instrument zum Abbau des Sanierungsstaus in unserem Land und zur Erreichung der angestrebten Klimaschutzziele.

Sonderprogramm für zukunftsgerechte Wohneigentumsformen

Als Ergänzung zu bereits bestehenden Programmen wird die IB.SH künftig im Auftrag des Landes mit dem Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ „zukunftsfähige Angebote für alle Lebenssituationen der Menschen im Wohnungsbau“⁴⁾ fördern. Mit diesem Programm sollen in den kommenden Jahren an rund 50 Standorten in Schleswig-Holstein die Kommunen bei der Planung und Gestaltung von Baugebieten unterstützt und die Entstehung von besonderen und zukunftsgerechten Wohneigentumsformen gefördert werden.

Der gewährte Planungszuschuss soll für die Kommunen einen Anreiz bieten, die in ihren Gemeinden vorhandenen Entwicklungs- und Flächenpotenziale zu identifizieren. Die Vergabe der Zuschüsse an Privathaushalte, die Wohneigentum bilden wollen, ist an bestimmte Nachhaltigkeitskriterien gebunden wie zum Beispiel energie- und ressourcensparende, flächensparende, mitwachsende und flexibel nutzbare Bauweisen.

Das Sonderprogramm beinhaltet auch, dass die Bedürfnisse der verschiedenen Generationen bei der Planung besonders berücksichtigt werden, um stabile, lebendige und funktionierende Wohnumfelder zu schaffen. Sie stellen eine wesentliche Basis für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung des Landes-Schleswig-Holstein dar.

Nachhaltigkeit bei Prozessen

Neben der Förderung einer nachhaltigen Entwicklung in Schleswig-Holstein hat die IB.SH auch den Anspruch, ihren eigenen Bankbetrieb unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, wie zum Beispiel Ressourcenschonung, zu gestalten. In dem Zusammenhang werden Projekte zur Digitalisierung von Förderprozessen bereichsübergreifend vorangetrieben.

Im Bereich der Wohnraumförderung wird das Thema der Digitalisierung auch vor dem Hintergrund eines veränderten Kundenverhaltens intensiv verfolgt. Der gesamte Kreditprozess von der Antragstellung bis zur Auszahlung wird digital ablaufen. Dies gewährleistet einen papierlosen, schlanken und schnellen Bearbeitungsprozess. Seit Juli 2019 können sich Kunden und Geschäftspartner der IB.SH per Videochat von zuhause oder unterwegs in einem persönlichen Gespräch zu den Leistungen und Produkten für eine Immobilienfinanzierung informieren. Dadurch können Anfahrtswege gespart werden.

Für die Zukunft ist die Einführung eines Kundenportals mit einer elektronischen Postbox geplant. Kunden können dann online selbstständig und schnell Informa-

tionen zu ihrer Finanzierung abfragen und mit der IB.SH austauschen. Auch dies ist ein Beitrag zur Ressourcenschonung und führt zu mehr Komfort und Transparenz für die Kunden.

Fußnoten

- 1) Die Landesentwicklungsstrategie ist ausgerichtet an der Agenda 2030 der Vereinten Nationen und zeigt auf, wie sich Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2030 entwickeln soll und wie die aus den Nachhaltigkeitszielen der Agenda 2030 resultierenden Herausforderungen gemeistert werden können.
- 2) DNK - Deutscher Nachhaltigkeitskodex.
- 3) Diese Aussagen beziehen sich sowohl auf die Förderung des Mietwohnungsbaus als auch auf die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Im Folgenden liegt der Schwerpunkt der Betrachtung auf der nachhaltigen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums.
- 4) Presstext: Dirk Hundertmark, Tim Radtke; Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration; Kiel, 7. März 2019.