

## „KLIMASCHUTZ UND SOZIALE GERECHTIGKEIT DÜRFEN NICHT GEGENEINANDER AUSGESPIELT WERDEN“

In der Corona-Pandemie sind die 19 Förderbanken des Bundes und der Länder zur Höchstform aufgelaufen und haben wesentlich dazu beigetragen, das Land am Laufen zu halten. Besonders bemerkenswert daran ist, dass trotz der Myriade an Corona-Hilfsprogrammen das originäre Fördergeschäft nicht leiden musste. Nicht selten konnte es sogar (kräftig) ausgebaut werden und die für Immobilienkunden bereitgestellten Mittel waren ein wichtiger Treiber dafür. So auch im Fall der L-Bank, wie deren Chefin Edith Weymayr im nachfolgenden Interview mit der I&F-Redaktion berichtet. Darüber hinaus diskutiert sie, wie die Herkulesaufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitiger Verschärfung der energetischen Standards zu schaffen, gelingen kann. Red.

### Frau Weymayr, wie und wo wollen die Menschen künftig leben, wohnen und arbeiten?

Leider gibt es hierauf keine eindeutige Antwort. Gäbe es diese, würde das die Planungen in vieler Hinsicht erleichtern. Die individuellen Präferenzen unterscheiden sich jedoch teilweise grundlegend und die immer wieder angeführten gesellschaftlichen „Megatrends“ weisen nicht in eine Richtung.

Der Wohnungsmarkt der letzten Jahre war in Baden-Württemberg nicht nur in den Städten angespannt. In den Großstädten war der Nachfrageüberhang jedoch besonders hoch. Immer mehr Menschen zog es in die Zentren, Wohnraum wurde für Normalverdienende fast unbezahlbar und sozial Benachteiligte wurden mehr und mehr aus den attraktiven Innenstadtlagen verdrängt. Gerade junge Familien mussten sich oft neu orientieren, die Vielfalt der Lebensformen ging in vielen Vierteln verloren.

### Was ist denn in der Zukunft zu erwarten?

Der Klimaschutz und die Digitalisierung sind beispielhafte Megatrends, die sich auf

ZUR PERSON

**EDITH WEYMAJR**

Vorsitzende des Vorstands,  
L-Bank, Stuttgart



künftige Wohnbedürfnisse auswirken. So sollten wir aus ökologischen Gründen unser Wohnverhalten hinterfragen. In der Vergangenheit hat der durchschnittliche Wohnflächenbedarf je Einwohnerin und Einwohner massiv zugenommen. Betrug dieser 1990 noch knapp 35 Quadratmeter, so lag er im Jahr 2020 bei mehr als 47 Quadratmeter pro Person. Dies hat in den letzten Jahren zu einer Zunahme von größeren Wohnungen und einem enormen Flächenverbrauch geführt.

Der Wunsch, im eigenen Haus zu wohnen, ist ungebrochen. Ökologisch vorteilhafter ist das Wohnen in größeren Wohneinheiten. Eine Wohnung im Mehrfamilienhaus verbraucht nur einen Bruchteil an Heizenergie und Siedlungsfläche eines Einfamilienhauses. Auch die notwendige Infrastruktur lässt sich ökologisch effizienter bereitstellen. So lassen sich mit einer Straße (und der begleitenden Infrastruktur) in Gebieten mit Mehrfamilienhäusern wesentlich mehr Personen erreichen als in Gebieten mit Einfamilienhäusern.

Ein anderer wichtiger Aspekt ist die Veränderung der Arbeitswelt. In der Pandemie haben Millionen von Menschen im Homeoffice gearbeitet. Die Digitalisierung der Arbeitswelt hat einen kräftigen Schub bekommen. Wollen wir in Zukunft weiter das Arbeiten in Homeoffice ausbauen? Bürotätigkeiten lassen sich vielfach verlagern – die Entscheidung, wann und wo gearbeitet wird, überlassen immer mehr Unternehmen den Arbeitnehmerinnen und -nehmern. Mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe und den Pendlerverkehr.

Die Trends sind also nicht eindeutig. Neue Formen der Arbeitsorganisation lassen für manche das großzügige Wohnen in der Pe-

ripherie attraktiver erscheinen. Andere wiederum werden das urbane Leben vorziehen, ökologisch bewusst leben wollen und deshalb ihren Wohnflächenbedarf nach unten anpassen. In der Wohnraumförderung sollten wir daher offenbleiben.

### Welche Bedeutung hat das Thema „Wohnen und Bauen“ für die L-Bank?

Gegründet wurden die Vorgängerinstitute der L-Bank in den 1920er- und 1930er-Jahren mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Baden und Württemberg zu schaffen. Allein schon aus der eigenen Entstehungsgeschichte heraus hat das Thema „Wohnen und Bauen“ also eine hohe Bedeutung. Unter anderen Vorzeichen ist diese Notwendigkeit immer noch aktuell: Seit Jahren übersteigt in Baden-Württemberg die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das Angebot. Zudem rücken die Klimaauswirkungen des Wohnens immer mehr ins Blickfeld. Rund 14 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland stammen aus dem Gebäudesektor. Hinzu kommen weitere Emissionen, die bei der Herstellung von Strom und Fernwärme oder von Baustoffen entstehen und die heute der Energiewirtschaft und der Industrie zugerechnet werden.

Den daraus resultierenden wohnwirtschaftlichen Anforderungen stellt sich die L-Bank. Sie ist die größte Wohnraumfinanziererin unter den Landesförderinstituten. In der aktuellen Wohnraumförderung werden die Aktivitäten der L-Bank von zwei grundlegenden Bedürfnissen geleitet: Bezahlbarkeit und Klimaschutz. Mit der Förderung von Wohnungsneubau und Bestandsmodernisierungen strebt die L-Bank zum einen eine Erhöhung des Wohnungsangebots und eine Verbesserung der Wohnqualität an. Zum anderen wird die Energieeffizienz optimiert und die Umsetzung von Umwelt- und Klimaschutzzielen bei Wohnimmobilien unterstützt. Dabei stellen unsere Förderkriterien und der Förderzugang sicher, dass der freie Wohnungsmarkt sinnvoll ergänzt wird.

### Wie hat sich dieser Geschäftsbereich der L-Bank entwickelt?

## Hat Corona Spuren hinterlassen oder sogar einen zusätzlichen Push verliehen?

Die Nachfrage nach unseren Wohnraumförderprogrammen ist hoch. Im Jahr 2020 betrug das gesamte Förderkreditvolumen 1,97 Milliarden Euro. Im Jahr 2019 hatten wir noch 1,75 Milliarden Euro ausgereicht. Die Corona-Pandemie hat die Fördernachfrage im Wohnungsbereich also nicht beeinträchtigt. Der Trend setzt sich weiterhin fort: Stand 31. Oktober 2021 hat sich das nachgefragte Fördervolumen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresvolumen nochmals um mehr als 18 Prozent erhöht.



## Welche unterschiedlichen Förderschwerpunkte gibt es im Rahmen des Themenkomplexes „Wohnen und Bauen“ bei der L-Bank? Wer und was kommt für eine Förderung in Frage?

„Wir sehen die Produkte der KfW nicht als Konkurrenzangebote. Im Gegenteil.“

## men des Themenkomplexes „Wohnen und Bauen“ bei der L-Bank? Wer und was kommt für eine Förderung in Frage?

Wir unterscheiden Programme für selbst genutztes Wohneigentum und Programme für den Mietwohnungsbau. In der Wohneigentumsförderung richtet sich das Förderangebot der L-Bank vornehmlich an (junge) Familien mit Kindern und begünstigt besonders energieeffiziente Neubauten und Sanierungsmaßnahmen von Bestandsimmobilien.

Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Investierende, die bereit sind, Haushalten mit geringem Einkommen Mietwohnraum deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu überlassen. Als Gegenleistung für die Fördergelder müssen Pflichten übernommen werden, insbesondere eine Belegungs- und Mietbindung.



## Welche Finanzierungsvolumina werden in diesen Förderschwerpunkten erreicht?

Das Volumen der Wohneigentumsförderung erreichte im Jahr 2020 circa 1,17 Milliarden Euro und ist damit gegenüber 2019 um gut 25 Prozent gestiegen. Zum 31. Oktober 2021 lagen wir rund 7 Prozent unter dem Vorjahresniveau. In der Mietwohnraumförderung haben wir im Jahr 2020 mit 770 Millionen Euro das Vorjahres-

ergebnis knapp erreicht. Nachjustierungen in den Förderangeboten haben dazu beigetragen, dass wir 2021 bereits Ende Oktober 950 Millionen Euro ausgereicht haben.



## In Baden-Württemberg ist die Wohneigentumsquote höher als im Bundesdurchschnitt. Die dynamisch steigenden Preise für Wohneigentum erschweren aber in wirtschaftlich starken Regionen immer mehr die Bildung von Wohneigentum. Besteht hier in Baden-Württemberg ein Handlungsbedarf?

Rund 7 von 10 Personen in der Europäischen Union leben im eigenen Heim. Vergleicht man die einzelnen Mitgliedsstaaten, so zeigen sich bei der Bildung von Wohneigentum gravierende Unterschiede, aber über die Jahre hinweg eine Konstante: Seit Jahren ist Deutschland das Schlusslicht. In Baden-Württemberg liegt die Wohneigentumsquote mit rund 53 Prozent zwar nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt (47 Prozent), die Situation kann uns jedoch nicht zufriedenstellen.

Im Mai dieses Jahres erschien eine Forsa-Umfrage unter Jugendlichen im Alter von 14 bis 19 Jahren. Mit 87 Prozent will die überwältigende Mehrheit der Befragten mit 30 Jahren in den eigenen vier Wänden leben. Die Realität sieht anders aus. Vor allem junge Familien können sich das Eigenheim in Deutschland oft nicht mehr leisten.

„Die Situation bei der Wohneigentumsquote kann uns nicht zufriedenstellen.“

Eine wichtige Zielgruppe unserer Wohneigentumsförderung sind deshalb (junge) Familien mit Kindern. Wir wollen es ihnen erleichtern, selbst genutzten Wohnraum zu bauen oder zu kaufen. Denn Wohneigentum erhöht nicht nur die heutige Lebensqualität, es bietet zudem Planungssicherheit, Unabhängigkeit und ist ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge.



## Wie stellt sich die Nachfrageseite dar: Welche Förderprogramme sind im Bereich der Wohneigentumsförderung hauptsächlich ge-

## fragt? Blickt man auf die Zahlen der KfW, so scheint die Nachfrage nach Förderungen für energieeffiziente Gebäude beziehungsweise die energieeffiziente Modernisierung endlich Fahrt aufzunehmen. Ist das bei Ihnen ähnlich?

Ganz allgemein muss noch einmal deutlich gesagt werden, dass wir die Produkte der KfW nicht als Konkurrenzangebote sehen. Im Gegenteil: Die zunehmende Nachfrage nach den KfW-Produkten im Bereich der Energieeffizienz sehen wir mit großer Freude. Wir versuchen mit unserem Produktangebot das hochattraktive Förderangebot des Bundes über die KfW oder das BAFA punktuell und zielorientiert zu ergänzen. Dadurch wollen wir den baden-württembergischen Schwerpunktthemen noch besser gerecht werden. Dazu kann beispielsweise ein Bundeszuschuss durch eine geförderte Finanzierung ergänzt werden oder eine Subvention des Bundes durch einen Tilgungszuschuss für unser Darlehensangebot exakt auf baden-württembergische Förderzwecke ausgerichtet werden.

Im Bereich der Wohneigentumsförderung haben unsere Förderprogramme eine soziale und ökologische Ausrichtung. Zum einen wird die Bildung von Wohneigentum zur eigenen Nutzung für einkommensschwächere Haushalte gefördert, zum anderen soll die Finanzierung von Energieeffizienz im Neubau und in der Sanierung vorangetrieben werden. Die Nachfrage nach den unterschiedlichen Programmen ist sehr erfreulich.

Auf ein großes Interesse stößt die Klimaprämie, mit der die zum 1. Juli 2021 gestartete neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Förderung Wohngebäude) ergänzt werden kann. Mit dem Förderprogramm „Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie“ wollen das Land Baden-Württemberg und die L-Bank Eigentümerinnen und Eigentümern einen Anreiz geben, ihre Häuser energetisch auf ein anspruchsvolles Niveau zu bringen. Für ambitionierte Sanierungsvorhaben zum Effizienzhaus 55 und 40 erhalten Antragstellerinnen und Antragsteller ergänzend zur BEG-Förderung eine Klimaprämie vom Land. Die Klimaprämie wird als Tilgungszuschuss für das Kombi-Darlehen Wohnen gutgeschrieben.



## Der (Miet-)Neubau gilt als wirksamstes Mittel zur Linderung des Wohnraummangels. Wie kommt

### man diesbezüglich voran? Wie unterstützt die L-Bank an dieser Stelle?

Die soziale Mietwohnraumförderung und hier vor allem der Neubau sind seit Jahren ein förderpolitischer Schwerpunkt der Landesregierung. Gemäß der von der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg beauftragten und der L-Bank begleiteten Wohnraumbedarfsanalyse des Prognos-Instituts benötigt Baden-Württemberg jährlich rund 1500 „neue“ sozialgebundene Wohneinheiten, um den durch Auslaufen von Belegbindungen bedingten Rückgang im Bestand von sozialgebundenen Mietwohnungen in Baden-Württemberg nachhaltig entgegenzuwirken.

Als eine Konsequenz wurde die Förderung deutlich ausgedehnt

und die Fördersubventionen durch das Land angehoben. Dadurch konnte die L-Bank seit dem Jahr 2017 jedes Jahr deutlich mehr als 2000 sozial gebundene Mietwohnungen fördern und dem Wohnungsmarkt nachhaltig zur Verfügung stellen. Mit voraussichtlich mehr als 2500 neuen sozialen Mietwohneinheiten trägt die Landeswohnraumförderung auch dieses Jahr dazu bei, dass in Baden-Württemberg nicht nur die Bestandsabschmelzung vermieden wird, sondern der Turnaround im sozialen Wohnungsbau fortgesetzt wird.

 **Fühlen Sie sich regulatorisch ordentlich behandelt, spricht herrscht für Förderbanken im Wettbewerb ein Level Playing Field oder gibt es Punkte, bei denen Sie Verbesserungsbedarf feststellen?**

Die Gewährleistung gleicher und fairer Wettbewerbsbedingungen für alle Marktteilnehmende ist von hoher Bedeutung. Aber selbst wenn diese gegeben sind, können die Ergebnisse unbefriedigend sein. Ein freier Markt kann beispielsweise dazu führen, dass bestimmten Zielgruppen überhaupt kein Angebot gemacht wird (oder ein Angebot gemacht wird, dessen Konditionen eine Annahme unmöglich machen). In solchen Konstellationen des Marktversagens sind Förderbanken gefordert. Unsere Aufgabe ist es, gezielt vorgegebene Zielgruppen und/oder spezifische Sachverhalte zu unterstützen und so unbefriedigende Marktergebnisse zu korrigieren. Dies ist unter anderem im sozialen Wohnungsbau der Fall.

Ansonsten arbeitet die L-Bank – ebenso wie andere Landesförderinstitute oder die KfW – direkt in Kooperation mit den Hausban-

ken. Finanzierungen werden in Form eines von der Hausbank durchgeleiteten zinsverbilligten Darlehens (gegebenenfalls in Verbindung mit Tilgungszuschüssen) angeboten. Diese werden im Risiko der Hausbank vergeben und dort entsprechend geprüft.

 **Welchen Beitrag kann die L-Bank zur Erreichung der Klimaneutralität leisten?**

Der im L-Bank-Gesetz formulierte Förderauftrag beinhaltet eine hohe gesellschaft-

**„Klimaschutz und Nachhaltigkeit erfordern ein grundlegendes Umdenken in vielen Lebensbereichen.“**

liche Verantwortung. Um dieser gerecht zu werden, muss die L-Bank sowohl als Unternehmen an sich wie auch im Bankgeschäft glaubwürdig und vorbildhaft handeln. Ob in der Förderung von sozialem Wohnraum, von jungen Unternehmen, der Förderung des Mittelstands oder der Unterstützung von Familien – das Handeln sämtlicher Unternehmensbereiche der L-Bank ist auf die nachhaltige Entwicklung der Bank und des Landes Baden-Württemberg ausgerichtet.

Als Unternehmen wollen wir bis 2030 einen weitestgehend klimaneutralen Geschäftsbetrieb vorweisen und arbeiten kontinuierlich daran unsere Emissionen zu reduzieren. Bereits in diesem Jahr machen wir einen großen Schritt: Wir kompensieren den aus dem Geschäftsbetrieb resultierenden CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Als Bank unterstützen wir das Land bei der Umsetzung seiner förderpolitischen Zielthemen. Dazu stellen wir der Landesregierung ein passgenaues Förderinstrumentarium – unter anderem in Form von zinsverbilligten Darlehen, Zuschüssen/

**„Die Gewährleistung gleicher und fairer Wettbewerbsbedingungen ist von hoher Bedeutung.“**

Finanzhilfen, Tilgungszuschüssen oder Bürgschaften – zur Verfügung. Instrumente, die gerade in der Wohnraumförderung greifen!

 **Der Gebäudesektor stellt beim Erreichen des Ziels der Klimaneutralität bis 2045 einen der wichtigsten Hebel dar. Wo ist grundlegender Handlungsbedarf?**

Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg haben das ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg, das Energie Effizienz Institut und das Architekturbüro Schulze Darup die aktuelle Situation beleuchtet. Gleichzeitig haben sie einen Blick in die Zukunft gerichtet und verdeutlicht, welche Elemente ein grundlegend neues und zukunftsfähiges Gebäudeenergiegesetz enthalten muss.

Die Studie hält eine grundlegende Überarbeitung der Gesetzessystematik für erforderlich. Treibhausgasemissionen und Heizwärmebedarf sollten künftig die zentralen Anforderungsgrößen sein und die Orientierung am Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust ersetzen. Anstelle der Effizienzklassen A bis H müssten dann die Klimaklassen A+++ bis H treten, mit denen der Treibhausgasausstoß von Gebäuden direkt ablesbar wäre.

 **Klimaschutz ist wichtig, zugleich aber teuer: Denken Sie, die Klimaziele lassen sich wirtschaftlich und sozialverträglich erreichen?**

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind zu Recht ins Zentrum der Modernisierungsprojekte vieler Industriestaaten gerückt. Sie erfordern ein grundlegendes Umdenken in vielen Lebensbereichen. Die Notwendigkeit einer Transformation der Wirtschaft ist bereits in den Unternehmen angekommen. Auch die Wohnkonzepte der Zukunft werden von der Digitalisierung und der Ökologie maßgeblich geprägt werden. Gerade beim Wandel des Wohnens ist aber Finger-spitzengefühl gefragt, Hauruck-Aktionen können einen großen Schaden anrichten.

Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit dürfen dabei nicht gegeneinander ausgespielt werden. Wir müssen die ambitionierten Klimaziele erreichen und wir müssen dies sozialverträglich schaffen. Für das Erreichen der Klimaziele Baden-Württembergs sind die Modernisierung des Gebäudesektors und der energieeffiziente Neubau Schlüsselfaktoren.

Gleichzeitig birgt die Modernisierung von Mietwohnungen durch die damit verbundene Möglichkeit der Mieterhöhung oftmals sozialen Sprengstoff. Alle Maßnahmen bedürfen daher eines sozialen Ausgleichs. Dieser kann beispielsweise auf der Angebotsseite durch eine attraktive Förderung erfolgen. Mit unseren Förderprogrammen leisten wir einen Beitrag dazu, diesen Konflikt zu entschärfen.