

1. April 2023  
74. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK



**AUF DEM WEG ZUR GRÜNEN BAUSPARKASSE –  
ESG-MANAGEMENT BEI BHW**

VON HENNING GÖBEL UND MICHAEL OST



## BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2023

## AUF DEM WEG ZUR GRÜNEN BAUSPARKASSE – ESG-MANAGEMENT BEI BHW

Die aktuellen Berichte des Weltklimarates IPCC machen es deutlich: Die menschengemachte Klimakrise ist längst da und ihre Auswirkungen für Menschen und Ökosysteme werden spürbarer. Das heißt, die Anstrengungen im Kampf gegen den Klimawandel müssen deutlich erhöht werden. Dabei spielen Gebäude als ein Haupttreiber des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und somit auch die Bausparkassen eine entscheidende Rolle. Denn klar ist: Die Immobilien, die künftig gebaut und renoviert werden, müssen grüner werden. Die beiden Autoren beschreiben in folgendem Beitrag den Weg der BHW Bausparkasse, für die die Anstrengungen zunächst im eigenen Haus anfangen, bevor in Phase 2 dann der Fokus auf dem Ausbau von Produkten und Dienstleistungen liegt, die beitragen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß für bereits finanzierte Immobilien im Bestand zu reduzieren. Dann sollen in Phase 3 Bausparprodukte mit innovativen Funktionen in der Spar- und Darlehensphase angeboten werden, mit denen breite Bevölkerungsschichten angesprochen werden können. So will sich die Bausparkasse als „Ermöglicher“ der Energiewende positionieren. Daran will und muss sie sich künftig messen lassen.

Red.

Deutschland soll bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden. Das ist die erklärte Zielsetzung der Bundesregierung. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Ein ausschlaggebender Faktor dafür wird der Bestandsgebäudesektor sein, der derzeit rund ein Drittel der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Daher ist der Immobilienbereich beim Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft von ausschlaggebender Bedeutung. Bei der Umsetzung des Plans, die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien von heute 120 Millionen Tonnen auf 67 Millionen zu reduzieren,

werden Bauprozesse und energetische Modernisierungen von Gebäuden eine entscheidende Stellschraube sein.

Auch Kreditinstitute einschließlich der Bausparkassen sind gefordert, ihren Teil zu dieser Entwicklung beizutragen und sich nachhaltigkeitsbezogenen Herausforderungen nicht nur zu stellen, sondern diese aktiv zu bewältigen. Regulatorische und gesellschaftliche Faktoren müssen daher in zunehmendem Maße Eingang in die jeweiligen Unternehmensstrategien finden. Im Folgenden wird am Beispiel der BHW Bausparkasse dargelegt, wie ein effizientes ESG-Management gestaltet werden kann, um den neuen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

DER AUTOR

### Henning Göbel

Vorstandsvorsitzender,  
BHW Bausparkasse AG,  
Hamel



Foto: BHW Bausparkasse

DER AUTOR

### Michael Ost

Stellvertreter  
Vorstandsvorsitzender,  
BHW Bausparkasse AG,  
Hamel



Foto: BHW Bausparkasse

### Der größere Maßstab: Die Konzernsicht

Die BHW Bausparkasse ist eine Tochtergesellschaft der Deutschen Bank, die im Bereich Privatkunden mehr als 1,5 Millionen Immobilien in Deutschland finanziert hat. Der Zielsetzung „Nachhaltigkeit“ kommt im Rahmen der Konzernstrategie ein hoher Stellenwert zu, die Bank strebt dabei ein Net-Zero-Ziel bis 2050 an. BHW wird daran maßgeblich beteiligt sein und leistet einen substantiellen Beitrag zum Erreichen der ambitionierten Nachhaltigkeitsziele im DB Konzern: Der Umweltdimension auf der Darlehensseite wird durch die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Kundenportfolio im Rahmen spezieller Angebote im Bereich moderner Wohnungsbau und energetischer Modernisierungen Rechnung getragen.

Gleichzeitig wird die soziale Dimension auf der Anlagenseite durch eine Steigerung der Wohneigentumsquote und des Vermögensaufbauspekts mittels der angebotenen Bausparprodukte abgedeckt. BHW beteiligt sich zudem aktiv, zum Beispiel über die Branchenverbände, am öffentlichen Diskurs über das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ und strebt eine nachweislich ESG-konforme und anhand von messbaren Kriterien bewertbare gute Unternehmensführung an.

In den vergangenen drei Jahren hat die BHW bereits den Grundstein für die Positionierung als führende nachhaltige Bausparkasse gelegt. Bestätigt wurden die bisher erzielten Ergebnisse durch ein extern durchgeführtes Nachhaltigkeitsrating von imug (Institut für Markt, Umwelt und Gesellschaft) mit der Note „sehr gut“. Diese Auszeichnung stellt derzeit ein Alleinstellungsmerkmal im Bausparkassenmarkt dar.

Das Siegel bescheinigt dem Unternehmen Transparenz und Glaubwürdigkeit bei der Umsetzung der im Rahmen von Sustainable Finance definierten Leitideen für nachhaltiges Wirtschaften. Dazu gehören alle Aktivitäten von Finanzdienstleistern, die sich auf die Verringerung von Umwelt- und Klimaschäden, die Förderung von sozialer Teilhabe und eine nachhaltige Unternehmensführung beziehen.

Im Rahmen von Sustainable Finance sollen Unternehmen verantwortlich wirtschaften, positive Nachhaltigkeitswirkungen erzielen und riskantes oder kontroverses Verhalten unterlassen. Die bereits erfolgte „sehr gute“ Bewertung durch imug stellt daher eine optimale Ausgangsbasis zur Weiterentwicklung der nachhaltigen Bausparkasse mit einer zukünftigen „exzellent“ Rating-Note dar. Die dafür notwendigen weiteren Schritte hat BHW identifiziert und strebt die Umsetzung in einem mehrstufigen Modell an, das mit Maßnahmen in den wesentlichen Handlungsfeldern unterlegt ist.

### In drei Phasen zum Ziel

In der bereits angelaufenen Phase 2 liegt der Fokus auf dem Ausbau von Produkten und Dienstleistungen mit dem Ziel, den

CO<sub>2</sub>-Ausstoß für bereits finanzierte Immobilien im Bestand der BHW Bausparkasse und der Privatkundenbank Deutschland deutlich zu reduzieren.

Die kommende dritte Phase auf dem Weg zur nachhaltigen Bausparkasse stellt insbesondere den Ausbau des BHW-Produktportfolios in den Mittelpunkt. Ziel ist es, Bausparprodukte mit innovativen Funktionen in der Spar- und Darlehensphase anzubieten, um möglichst breiten Bevölkerungsschichten einen Basiseinstieg zum Eigenkapitalaufbau zu ermöglichen. So soll es vor allem Beziehern mittlerer Einkommen, Schwellenhaushalten und jungen Familien ermöglicht werden, den Immobilienkauf solide finanzieren zu können. BHW fungiert damit als „Enabler“ auf dem Weg zu Wohneigentum als wichtigem Baustein der Altersvorsorge und trägt der sozialen Komponente im ESG-Management Rechnung.

Im Hinblick auf die unerlässliche Verringerung von Emissionen im Gebäudebestand ist es wichtig, Hausbesitzenden zu helfen, die Anforderungen an CO<sub>2</sub>-Reduktion beziehungsweise -Neutralität in Bezug auf die eigene Immobilie zu identifizieren, zu planen und zu finanzieren. Dies kann mit Hilfe des eigens entwickelten „E2E-Ansatz“ – einem integrierten, energetischen Sanierungsansatz – gut gelingen. Dieser Ansatz liefert – je nach Wunsch des Kunden – alle notwendigen Prozessschritte in niedrigschwelliger Form.

Das Angebot soll unter anderem Wissensvermittlung zur Entscheidungsfindung und Bedarfsermittlung durch Online-Tools auf Seite des Kunden umfassen. Unterstützung beim Handwerkerzugang und natürlich Vorschläge zur Finanzierung mit „grünen“ Produkten werden integriert sein. Damit wird die Komplexität einer energetischen Sanierung für die Immobilienbesitzenden deutlich reduziert. Gleichzeitig werden wesentliche Hürden beseitigt, die die Durchführung energetischer Sanierungen bisher erschwert oder sogar verhindert haben.

Ziel ist ein Rundum-Sorglos-Paket von der Planung bis zur Durchführung eines Sanierungsprojektes und hilft den Menschen, den Weg zur energetischen Sanierung erfolgreich zu bewältigen. Die Bausparkasse positioniert sich damit als „Ermöglicher“ der Energiewende. Insgesamt wird es für nachhaltig agierende Bausparkassen in Zukunft vermehrt darum gehen, die große Anzahl an sanierungswilligen Kunden mit Energieberatern, Handwerksbetrieben, Produzenten und Stakeholdern wie NGOs und

Umweltverbänden zusammenzubringen und lebenslange nachhaltige Konzepte zu entwickeln.

### Der kurze Weg zur Finanzierung

Von großer Bedeutung bei der Finanzierung energetischer Sanierungen sind Spezialdarlehen (wie das BHW Klimadarlehen), die ausschließlich für energieeffiziente Maßnahmen verwendet werden dürfen. Dazu gehören beispielsweise CO<sub>2</sub>-neutrale Heizungsanlagen, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen.

Zweckgebundene Darlehen von Bausparkassen sind für diese Ziele das ideale Produkt und haben für Kundinnen und Kunden gegenüber den Krediten der Universalbanken den Vorteil, dass sie – im Vergleich zu Baufinanzierungen – mit relativ geringer Finanzierungssumme (in der Regel bis 50000 Euro) ohne grundbuchliche Sicherung und über einen langen (größer als 10 Jahre) Zeitraum mit gleichbleibenden, attraktiven Konditionen vergeben werden.

Die zweckgebundenen Darlehen sind für umweltbezogene Projekte schnell und unbürokratisch verfügbar und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Klimaneutralität, denn insbesondere in den Bestandsgebäuden schlummern in Deutschland die größten CO<sub>2</sub>-Energiesparpotenziale, die es zu aktivieren gilt. Damit die Bausparkasse dieses, natürlich auch aus Kundensicht hochattraktive Produkt dauerhaft anbieten kann, sind maschinelle, automatische E2E-Prozesse notwendig, die in Anbetracht der kleineren Finanzierungsbeträge die Rentabilität sicherstellen.

### Der Vertriebsfaktor

Durch die wachsenden energetischen Auflagen und den in großem Umfang vorhandenen Nachholbedarf im Gebäudebestand wird der mobile Vertrieb – nicht nur im Deutsche-Bank-Konzern – von immer mehr Kunden mit stetig wachsenden Anforderungen nach umfassender Beratung zur Planung, Durchführung und Finanzierung von nachhaltigen Sanierungsprojekten konfrontiert.

Aus einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse geht hervor, dass mehr als die Hälfte der Finanzpartner angesichts solch anspruchsvoller Beratungsanfragen bei sich selbst noch Informationsdefizite feststellen. Wird aber das entsprechende Wissen vermittelt, ist davon auszugehen,

dass der mobile Vertrieb einen enorm wichtigen Beitrag zur Realisation der Klimaziele der Gesellschaft und der persönlichen Projekte ihrer Kunden leisten kann.

Daher werden zukünftig entsprechende Schulungen angeboten. Die Vertriebspartner werden dadurch in die Lage versetzt, relevante Informationen zu energieeffizienten Lösungen rund um die Immobilie aufzuzeigen und damit den oft kurvenreichen Pfad zur Nachhaltigkeit für Sanierungswillige ein Stückweit in Richtung Realisation zu ebnet.

### ESG-Management – Environment and more

Ein erfolgreiches ESG-Management umfasst allerdings weit mehr als reine umwelt- oder produktpolitische Maßnahmen. Soziale Engagements der Bausparbranche im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum und eine „gute“ Unternehmensführung – der „G“-Faktor beim ESG-Management – gehören ebenfalls zum Nachhaltigkeitsinstrumentarium.

So hat die BHW Bausparkasse in den vergangenen Monaten begonnen, ihr Kreditportfolio auf Basis von Energieausweisen zu analysieren. Dies wird die Grundlage für ein späteres Reporting sein. Während Betriebsökologie und hohe Energieeffizienz an den Standorten bereits weitgehend realisiert sind, besteht hinsichtlich solcher Analysen und der Offenlegung von operationalisierten Nachhaltigkeitskennziffern noch Handlungsbedarf. Disclosure-Anforderungen der EU, unter anderem die Green Asset Ratio, stellen dabei neue regulatorische Anforderungen dar, die bewältigt werden wollen.

Weitere ESG-Maßnahmen, die das weite Spektrum aufzeigen, sind unter anderem ein Wertekanon, der sich an nachhaltigen Kriterien orientiert, die Mobilisierung nach innen zum Beispiel durch die Gleichstellung von Frauen, Social Days oder Umweltaktionen der Mitarbeitenden. Auch die nachhaltige Verwendung des „Bauspartopfes“ und die Bekämpfung von Cyber Risiken und Geldwäsche gehören dazu.

Parallel zu den oben skizzierten Produkt- und Dienstleistungsverbesserungen arbeitet die BHW Bausparkasse daher mit Hochdruck daran, die im Rahmen von ESG definierten Selbstverpflichtungen und Ziele konsequent zu messen und deren Erreichung offen und transparent im Markt zu kommunizieren.