

2.5.2 Nachhaltigkeitsbanken: Besondere Akzente bei der Finanzierung von Sozialimmobilien

Denken in weiten Zeithorizonten

„Erneuerbare Energien und Energieeffizienz sind für uns bei Sozialimmobilien ein wichtiges Thema“, sagt Götz Feeser, Relationship Manager bei der Triodos Bank. Das liegt an der ganzheitlichen Sichtweise seines Kreditinstituts – denn Nachhaltigkeitsbanken berücksichtigen auch ökologische Kriterien, wenn der Bau oder die Sanierung einer sozialen Einrichtung zu finanzieren ist, etwa im Fall von Alten- und Pflegeheimen sowie Schulen und Kindergärten. Dabei geht es um den Einsatz Erneuerbarer Energie, aber auch gerade um Energieeffizienz. Feeser: „Bei ihr sind die Potentiale meist größer als in der Energieerzeugung.“

Erneuerbare Energie ist ein großes Thema für Nachhaltigkeitsbanken: Neben der Kultur, Sozialwirtschaft und ökologischen Landwirtschaft ist sie häufig ein eigenständiger Finanzierungsbereich. Dort steht aber die Frage im Mittelpunkt, wie sich u.a. große Windkraft- oder Photovoltaik-Anlagen finanzieren lassen. Geht es um soziale Einrichtungen, hat natürlich die soziale Dimension der Nachhaltigkeit primäre Bedeutung: Nachhaltigkeitsbanken stellen besondere Anforderungen an Alten- und Pflegeheime oder Schulen und Kindergärten, wenn sie diese sozialen Einrichtungen mit Fremdkapital versorgen, was in der Regel im Rahmen einer Immobilienfinanzierung geschieht. Denn diese Banken wollen bei einem finanzierten Projekt sehen, dass es die soziale Dimension der Nachhaltigkeit ernst nimmt.

Feeser wirft da einen Blick auf die „Qualität der Beziehungsdienstleistung“: Werden alte Menschen würdevoll behandelt? Gibt es eine freie und individuelle Erziehung der Kinder? Arbeiten ausreichend qualifizierte und motivierte Menschen in der Einrichtung? Auch die Baustruktur wird immer geprüft, ob sie wirklich dem Kriterium der Behaglichkeit genügt (siehe Interview mit Dr. Bernhard Frohn, Kapitel 2.5.1).

Aber besonders bei Neubau- und Sanierungsprojekten von Sozialimmobilien spielt auch die Ökologie eine wichtige Rolle, und zwar in Form von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien. „Prinzipiell gilt“, sagt Feeser, „dass schädliche Einflüsse auf Umwelt und Gesellschaft zu vermeiden sind.“ Es geht immer um eine Erhöhung der Lebensqualität – Menschlichkeit, ein verständnisvolles Miteinander und ein sorgsamer Umgang mit der Umwelt stehen im Mittelpunkt.

Und die Ökonomie? Natürlich achten auch Nachhaltigkeitsbanken auf die Bonität ihrer Kunden, und sie prüfen, wie rentabel ein Projekt ist. „Da sind wir wie jede andere Bank“, sagt Feeser. Eine soziale Einrichtung muss wirtschaftlich arbeiten: „Da ist der Kapitaldienst zu leisten, und es sind Reserven zu bilden,

**Nachhaltigkeitsbanken
Immobilien, Finanzierung
Energieeffizienz
Energien, erneuerbare
Energieeffizienz
Sozialimmobilien**

Menschlichkeit im Mittelpunkt

um künftige Reinvestitionen zu tätigen“, so der Relationship Manager. Beim Thema Ökonomie kommt auch wieder die Ökologie ins Spiel: „Wenn bei einer Bestandsimmobilie keine Sanierungsabsichten vorhanden sind“, so Feeser, „und wir feststellen, dass die Energiekosten so hoch sind, dass ein wirtschaftlich nachhaltiger Betrieb nicht möglich bzw. gefährdet ist, dann ist das unter Umständen auch ein Ausschlusskriterium für die Finanzierung.“

Kooperation mit der KfW

Was sollte eine soziale Einrichtung beim Thema Finanzierung noch beachten, wenn es um Erneuerbare Energie und Energieeffizienz geht? „Wir bieten in Kombination mit bankeigenen Mitteln häufig Förderprogramme an, besonders von der KfW Bankengruppe. So ermöglichen wir dem Kunden eine günstige Finanzierung“, erklärt Feeser. Wie läuft die Zusammenarbeit mit der KfW? Wer eine KfW-Förderung in Anspruch nehmen will, kann sich nicht unmittelbar an diese Förderbank des Bundes wenden. Er muss eine Bank zwischenschalten, die zu einer solchen Kooperation bereit ist. Ist die richtige Bank gefunden, wird das Vorhaben geprüft: „Wir schauen uns das Projekt genau an und klären gemeinsam mit dem Kunden, welche Förderprogramme in Frage kommen“, so der Relationship Manager. Zurzeit gibt es zum Beispiel die KfW-Programme „Energieeffizient bauen und sanieren“ oder „Sozial investieren – energetische Gebäudesanierung“. „Die Förderung besteht in der Regel aus zinsvergünstigten Krediten, deren Zinsen teilweise deutlich unter dem durchschnittlichen Zinssatz liegen“, erklärt Feeser.

Den Kontakt mit der KfW stellt der Relationship Manager her, manche Kunden gehen auch den direkten Weg. Wichtig ist die Unterstützung durch die Bank, wenn der Förderantrag zu stellen ist: „Wir achten darauf, dass der Antrag sachgerecht gestellt wird“, berichtet Feeser. Wird der Antrag bewilligt, kommt ein positiver Bescheid von der KfW: „Dann rufen wir für eine Auszahlung das Geld bei der KfW ab und leiten es an den Kunden weiter“, so der Relationship Manager.

Die Förderdatenbank im Internet

Mit diesem Internet-Angebot gibt die Bundesregierung einen umfassenden und aktuellen Überblick, welche Förderprogramme der Europäischen Union (EU), des Bundes und der Länder bestehen. Dabei werden einheitliche Kriterien angewendet, um die Programme darzustellen – egal auf welcher Ebene diese Programme angesiedelt sind. Eine Schnellsuche macht es möglich, sich innerhalb von wenigen Sekunden einen Überblick zu verschaffen. Dabei gibt es folgende Auswahl: Es lässt sich festlegen, ob nach Programmen des Bundes der Länder oder der EU gesucht wird. Dann kann man das Fördergebiet einschränken, in dem das betroffene Bundesland bestimmt wird. Schließlich lassen sich noch der Förderberechtigte, der Förderbereich und die Förderart genauer definieren. Die Förderung kann in Form von Zuschüssen, Darlehen oder Bürgschaften erfolgen. Die Förderdatenbank im Internet: www.förderdatenbank.de.

Auf einen besonderen Aspekt weist Feeser noch hin: Einige KfW-Kredite sehen eine lineare Tilgung vor. Das bedeutet: Im Zeitverlauf bleiben die Tilgungsraten konstant, aber die Zinszahlungen sinken allmählich, weil das gesamte Kreditvolumen abnimmt. Durch diese Konstruktion sind die Rückzahlungsraten am Anfang recht hoch – und werden erst im Laufe der Zeit kleiner. „Es gibt hier keinen kontinuierlichen Kapitaldienst“, gibt Feeser zu Bedenken. Angesichts der Finanzierungsstrukturen sozialer Einrichtungen hält er Annuitäten-Darlehen häufig für ein besseres Instrument: Bei ihnen nimmt der Tilgungsanteil immer zu, während die Zinsbelastung zurückgeht – unterm Strich werden so immer dieselben Rückzahlungsraten geleistet.

Grundlage für eine Immobilienfinanzierung im Sozialbereich ist immer genügend Eigenkapital, das mindestens bei 20 Prozent liegen sollte. Dabei ist es für eine soziale Einrichtung wichtig, sich einen Partner zu suchen, der ein langfristiges Interesse an dem Projekt und der Einrichtung hat. Genau das bringen in der Regel Nachhaltigkeitsbanken mit, indem sie zum Beispiel Kredite nicht weiterverkaufen. „Bei unserer langfristigen Finanzplanung einer Sozialimmobilie erweitern wir den Investitionskosten-Ansatz um eine Analyse der Lebenszykluskosten“, erklärt Feeser, „wir betrachten dazu den gesamten Nutzungszeitraum und die Kosten, welche dabei entstehen.“ (siehe auch Interview mit Dr. Bernhard Frohn, Kapitel 2.5.1). Das unterscheidet eine nachhaltige von einer konventionellen Immobilie – und bringt finanziellen Gewinn: „Eine nachhaltige Immobilie hat in Sachen Rentabilität langfristig deutliche Vorteile gegenüber einer konventionellen Immobilie“, argumentiert der Relationship Manager.

Und sollte für ein Projekt die Eigenkapitaldecke zu dünn sein, empfiehlt Feeser die Möglichkeit, Eigenkapital über so genannte Solidargemeinschaften einzuwerben. Beispiel: Das Schulgebäude einer Schule in freier Trägerschaft ist zu sanieren, 150.000 Euro werden benötigt. Da kann die Schule Eltern und Freundeskreis zu Spenden aufrufen, die aber nicht auf einen Schlag die notwendige Summe aufbringen. „In diesem Fall finanzieren wir diesen Betrag vor“, erklärt Feeser. In der Schule bilden sich zum Beispiel aus den Klassenverbänden kleine Elterngemeinschaften, die alle Spenden mit der Zeit durch regelmäßige Zahlungen einsammeln. Diese Zahlungen und die Rückführung der Bankdarlehen werden aufeinander abgestimmt – und gegenüber der Bank übernehmen die Eltern eine Bürgschaft, um die Finanzierung abzusichern. So kann die Sanierung der Schule gleich beginnen, obwohl es noch eine gewisse Zeit dauern wird, bis alle Spenden eingegangen sind.

Fazit: Nachhaltigkeitsbanken schauen nicht nur auf Rentabilität und Bonität, sondern auch auf das konkrete Leben, das sich in einer Sozialimmobilie entfalten soll. Ökologische Aspekte sind besonders bei Neubau- und Sanierungsprojekten Teil dieser Analyse, hier spielt das Thema Erneuerbare Energien und Energieeffizienz eine große Rolle. Ziel ist es, wirklich nachhaltige Immobilien zu finanzieren. Dazu gehört eine langjährige Partnerschaft zwischen Nachhal-

20 Prozent Eigenkapital

Eigenkapital über Solidargemein- schaften

tigkeitsbank und Kreditnehmer. Denn das Denken in weiten Zeithorizonten ist der entscheidende Unterschied – zwischen einem nachhaltigen Banking und kurzfristiger Gewinnorientierung.