

BKS

Bundesvereinigung
Kreditkauf und Servicing e.V.

Jahrespublikation

2023/2024



Förderbanken als Krisenhelfer und Zukunftsgestalter: Was bedeutet das für das Kredit servicing?

Lars Schröter

Während der Coronapandemie, bei Lieferkettenproblemen sowie vor dem Hintergrund des Ukrainekriegs und der Energiekrise ergriff die Politik zahlreiche Maßnahmen, um die wirtschaftlichen Einbußen abzumildern und insbesondere die Liquidität von Unternehmen zu sichern. Dabei spielten vor allem Förderbanken eine bedeutende Rolle. Sie sind in Krisenphasen gefragt, nehmen aber auch sonst eine wichtige Rolle ein, um strukturelle Veränderungen zu unterstützen. Im Finanzierungsgeschäft arbeiten Förderbanken seit Jahren im Zusammenspiel mit den Hausbanken. Dabei stehen Förderbanken immer wieder vor der Herausforderung, ihren laufenden Bankbetrieb so zu organisieren, dass sie skalieren und zusätzliche Aufgaben übernehmen können.

Förderbanken als Helfer in Krisenzeiten

Vor allem die Coronakrise rückte die Förderbanken in den vergangenen Jahren wieder stärker in die Öffentlichkeit. Rund 77 Milliarden Euro Zuschüsse gewährte der Bund von der Pandemie betroffenen Unternehmen. Ziel war, deren Liquidität angesichts von Einnahmeausfällen abzusichern. Über fünf Millionen Bewilligungen wurden über sämtliche Programme hinweg bis 2022 erteilt. Ergänzend zu den Überbrückungshilfen wurden Kreditprogramme mit attraktiven Bedingungen angeboten, deren Zusagevolumen bis Juni 2022 rund 57 Milliarden Euro betrug. Diese Programme wurden zu Beginn der Coronakrise unbürokratisch und schnell aufgelegt, um nachteilige Folgen für Unternehmen zu verhindern. So wurden Soforthilfen innerhalb weniger Tage zur Auszahlung angewiesen – allerdings unter Auflagen, die sich erst später konkretisierten und die unter dem Vorbehalt einer Schlussabrechnung stehen.

Im Rahmen von Rückmeldeverfahren prüfen Förderbanken seitdem weiter, ob zum Beispiel mögliche Liquiditätsengpässe im Nachgang tatsächlich vorlagen und Ansprüche des Bundes oder der Länder auf eine Nach- oder vollständige

Rückzahlung entstehen. Die abgerechneten Rückforderungen aus den ersten Coronahilfen trafen viele Unternehmen im Jahr 2022 in einer multiplen Krisenphase. Steigende Kosten durch die Inflation und hohe Planungsunsicherheit durch die Energiekrise führten oft zu noch höheren finanziellen Belastungen. So wurden gerade im vergangenen Jahr viele Einzelfälle bekannt, bei denen sich Betriebe vor existenzielle Schwierigkeiten gestellt sahen. Um Sicherheit zu schaffen, verlängerten Bund und Länder Abrechnungsfristen oder schufen im Einzelfall Möglichkeiten, Rückzahlungen teils oder vollständig zu erlassen. Mit der Verschiebung der Fristen dürfte noch ein weiterer nachlaufender Effekt auf die Insolvenzentwicklung zu erwarten sein.

Die nachlaufende Klärung von Abrechnungen zu den Coronahilfen wird die Bearbeitungseinheiten der Förderbanken weiterhin intensiv beschäftigen. Dabei sind häufig externe Partner eingebunden wie zum Beispiel Hausbanken im Rahmen der Darlehensvergabe und steuerberatende Berufsgruppen aufseiten der Antragstellerinnen und Antragsteller. Die Anzahl an aufgelegten Programmen, die Komplexität der sich teilweise im Nachgang erst konkretisierenden Bedingungen, die Zahl an Anträgen und die Fristen erfordern eine sehr flexible Organisation der Förderbanken.

Servicing: Leistungsfähigkeit im Krisenfall sicherstellen

Besonders zu Beginn der Coronakrise standen die Landesregierungen mit ihren Förderbanken unter hohem Handlungsdruck, die Bearbeitung entsprechend flexibel organisieren zu können. Die vergebenen Haushaltsmittel sollten die Förderberechtigten sehr schnell erreichen.

Krisenfälle sind in der Regel von hohem Ressourceneinsatz geprägt. Denn für die Konzeption und Bereitstellung der Technik, des Personals und der Prozesse steht zu Beginn der Krise nur sehr wenig Zeit zur Verfügung. Förderinstitute hatten sich vor allem vor der Coronazeit mit der Modernisierung ihrer Legacy-Systeme beschäftigt. Das half dabei, die online verfügbare und weitgehend papierlose Antragsbearbeitung zu skalieren und so deren Leistungsfähigkeit sicherzustellen. Zusätzlich war allerdings deutlich mehr Personal erforderlich, um die Antrags-, Bewilligungs- und Auszahlungsprozesse sowie die nachgelagerten Prozesse zu bearbeiten. Das wurde gelöst, indem Personal aufgestockt wurde und Mitarbeiter

aus anderen Bereichen abgestellt wurden. Zudem wurden externe Partner eingebunden, die zum Beispiel in der Rolle von Verwaltungshelfern für Förderbanken tätig werden.

Förderbanken arbeiten nach dem Prinzip der Durchleitung über die Hausbanken. Sie unterhalten ein partnerschaftliches Netzwerk mit Sparkassen, Genossenschaftsbanken und Privatbanken, um Förderkredite an Darlehensnehmer zu vermitteln. Krisenfälle bei den Hausbanken können ebenfalls Auswirkungen auf das Geschäft der Förderbanken haben. Denn die Hausbanken übernehmen im Regelfall den Einzug der Forderungen für die Förderbanken. Förderbanken sollten daher Strategien entwickeln, wie sie sich im Zuge von Krisen bei Hausbanken zusätzlich absichern können.

Großbaustelle Wohnungsbau: Finanzierung energetischer Sanierungen

Eine Prognos-Studie im Auftrag der KfW Research (KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau) skizziert, dass insgesamt Investitionen in Höhe von rund fünf Billionen Euro bis 2045 erforderlich sind, um die Klimaneutralität der deutschen Volkswirtschaft zu erreichen. So müssten jährlich rund 190 Milliarden Euro an Investitionen bis 2045 getätigt werden.

Der Betrieb von Gebäuden verursacht laut Umweltbundesamt in Deutschland derzeit rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent aller CO₂-Emissionen. Um die Klimaschutzpläne („Green Deal“) umzusetzen und bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Europa zu erreichen, unterstützen viele Förderbanken mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen. Sie sollen mit den aufgelegten Programmen Anreize setzen, Energieeffizienzen zu verbessern und erneuerbare Energien auszubauen. Die Klimaschutzpläne werden im Gebäudesektor dann erreicht, wenn ein Großteil der Bestandsimmobilien im deutschen Markt modernisiert und im Neubau entsprechend hohe energetische Vorgaben realisiert werden. Die geringe Neubauquote hat jedoch nur einen geringen Einfluss auf die Absenkung des Energieverbrauchs im gesamten Gebäudebestand. Daher ist die Bestandssanierung zum Erreichen der Ziele so wichtig. Eines der größten Potenziale liegt im Altbestand von Gebäuden, die vor 1977 errichtet wurden.

Neubau geht zurück, Sanierungsquoten weiter niedrig

Allerdings haben gestiegene Zinsen im Zusammenspiel mit stark gestiegenen Baukosten den Wohnungsbau in Deutschland ausgebremst. So sind die Zinsen für Immobiliendarlehen in den vergangenen zwei Jahren deutlich gestiegen. Zu Beginn des Jahres 2022 konnten Darlehensnehmer ihre Zehn-Jahres-Finanzierungen noch zu rund einem Prozent Sollzins abschließen, während diese am Ende des Jahres 2023 bei rund vier Prozent lagen und sich aktuell zwischen drei und 3,5 Prozent einpendeln.

Auch die KfW hat im Januar 2024 ihre Zinskonditionen im Bereich Wohnen angepasst. Im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms (124) können 100.000 Euro bei zehnjähriger Zinsbindung zu 3,67 Prozent und tilgungsfreier Anlaufzeit von bis zu drei Jahren aufgenommen werden. Das Programm „Klimafreundlicher Neubau (300)“ für Familien bietet Kredite bis zu 270.000 Euro, Zinsen zwischen 0,01 Prozent und 0,58 Prozent bei zehnjähriger Laufzeit und ist an Bedingungen wie maximale Einkommensgrenzen geknüpft. Der Zins des Programms 124 ist im Vergleich zu am Markt angebotenen Darlehen derzeit sogar höher und damit kaum attraktiv.

Private Immobilienbesitzer sind aufgrund neuer Gesetzesvorgaben (Gebäudeenergiegesetz beziehungsweise Heizungsgesetz), der Reduzierung von Förderhöhen und dem kurzfristigen Aussetzen von Förderprogrammen (Haushaltssperre) verunsichert. Sie halten sich bei Investitionen wie der Anschaffung von Wärmepumpen oder Fassaden- und Dachdämmungen noch zurück. So bleibt die Sanierungsquote weiter sehr niedrig und liegt auch im Dezember 2023 bei unter einem Prozent. Um die Klimaziele im wohnwirtschaftlichen Gebäudebestand zu erreichen, müsste sich die Sanierungsquote allerdings deutlich erhöhen und zwar mindestens um das Doppelte. Nur so können laut Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle e. V. mindestens 350.000 wohnwirtschaftliche Objekte pro Jahr saniert werden.

Angesichts des zunehmend angespannten Wohnungsmarkts möchte die Bundesregierung erreichen, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen. Doch selbst im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird

nicht damit gerechnet, dass dieses Ziel im Jahr 2024 realisiert werden kann. So reduzierten Projektentwickler angesichts fehlender Gewinnerwartungen ihre Bautätigkeit schon in den vergangenen Monaten deutlich. Um mehr Wohnungen zu bauen, müssten Mieten oder Verkaufspreise erzielt werden, die die Erstellungskosten und Gewinnmargen abdecken. Doch die Baukosten sind deutlich gestiegen. Diese sind auf höhere Preise beim Bauland, bei den Arbeits- und Materialkosten, auf höhere Kapitalkosten (Zinsen) und auf gestiegene Anforderungen an Gebäude zurückzuführen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW Köln) gibt Steigerungen von 31,1 Prozent für Materialkosten und um zwölf Prozent gestiegene Arbeitskosten für einen Zeitraum von zwei Jahren an (bis Quartal 1/2023).

Erst kürzlich sorgte die Ausgabensperre im Haushalt aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts für Unsicherheit. Einige Kreditprogramme für Bauen und Wohnen wurden im Dezember 2023 kurzfristig gestoppt, ebenso Zuschüsse zur Energieberatung. So ist es für Verbraucherinnen und Verbraucher nicht leicht, das Förderangebot zu durchschauen. Nach einem Gutachten des IW Köln von 2017 gab es zur energetischen Gebäudesanierung bundesweit insgesamt 3.350 Förderprogramme, die von Ländern, Kreisen, Kommunen, von Energieversorgungsunternehmen sowie der KfW und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) angeboten wurden.

Mit der Aktualisierung des Heizungsgesetzes, das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, wurde zeitgleich eine Förderrichtlinie aktualisiert, die die neuen Investitionskostenzuschüsse für den Heizungsaustausch konkretisiert. Für die Bearbeitung der Anträge ist ab Ende Februar 2024 die KfW verantwortlich und nicht mehr das Bafa. Förderbanken stehen damit weiterhin vor großen Herausforderungen. In Krisenzeiten waren sehr kurzfristig dynamische Maßnahmen gefragt und angesichts der Ziele zur ökologischen Transformation im Wohnungsbau ist jährlich ein hohes Ambitionsniveau zu erfüllen.

Förderbanken – Spezialinstitute mit öffentlichem Förderauftrag

Förderbanken sind Spezialinstitute mit öffentlichem Förderauftrag. Sie verbessern für Unternehmen und private Haushalte den Zugang zu Krediten und Finanzdienstleistungen, wenn Märkte dies nicht hinreichend ermöglichen.

Eine besondere Herausforderung der Förderbanken ist es gemäß Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V. (VÖB), ihre staatlichen Vorgaben sowie ihre unternehmerischen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. So müssen Förderbanken Vorschriften des öffentlichen Rechts, Vorschriften der Gebietskörperschaften sowie die entsprechenden Geschäftsbesorgungsverträge ihrer staatlichen Träger einhalten. Als Kreditinstitute arbeiten Förderbanken nach den Vorgaben des Kreditwesengesetzes und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen.

In der Bundesrepublik gibt es zwei Förderbanken im Staatsbesitz und weitere 17 Institute im direkten oder indirekten Besitz der jeweiligen Bundesländer. Erst vor Kurzem veröffentlichte die staatliche Förderbank KfW, dass sie im Jahr 2023 Fördermittel in Höhe von 111,3 Milliarden Euro in Form von zinsvergünstigten Krediten und Zuschüssen vergeben hatte. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa ein Drittel, da weniger akute Hilfen in Anspruch genommen wurden, um die Folgen der Coronapandemie und der Energiekrise wie in den Vorjahren abzufedern.

Die Förderstatistiken des VÖB zeigen, dass das Segment Wohnungs- und Städtebau mit rund 43 Prozent aller Zusagen einen Großteil der Förderungen ausmacht. Investitionen in energetische Gebäudesanierungen sind allerdings laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung seit Jahren rückläufig. Auch die Statistiken des Bafa weisen nach, dass 2023 deutlich weniger Mittel bewilligt wurden als im Vorjahr. Die Anträge zur Förderung von Einzelmaßnahmen wie Fenster, Dachdämmungen und Wärmepumpen sind um rund 37 Prozent gesunken. Das könnte an besonderen Effekten im Jahr 2023 liegen wie zum Beispiel der Zinssituation, Unsicherheiten aus der Gesetzgebung (Gebäudeenergiegesetz) und weiteren Faktoren. Eine Vielzahl an Fördermitteln ist allerdings seit Jahren nicht so gefragt, weil

- die Fülle an Angeboten nicht überschaubar ist,
- diese oft einen geringen Bekanntheitsgrad haben,
- es komplexe Hürden bei den Antragsverfahren gibt.

Beratungshäuser empfehlen daher, die Bekanntheit und Transparenz über

Kooperationen und Plattformmodelle zu steigern und die Komplexität zu reduzieren.

Zusammenarbeit mit Hausbanken und Plattformen

Förderbanken nutzen die Filialnetze von Volksbanken, Sparkassen und privaten Geschäftsbanken als Vertriebskanal. Eine strukturelle Veränderung der Vertriebskanäle bei den Hausbanken hat daher Auswirkungen auf das Geschäft der Förderbanken. Den Kontakt mit der Kundschaft haben Banken in den vergangenen Jahren mehr und mehr an Plattformen abgegeben. Das gilt vor allem für die Vermittlung von Baufinanzierungen. Seit 2019 wird mehr als jede dritte Baufinanzierung über Hypoport, Interhyp oder BauFi24 vermittelt. So entwickelt sich der Anteil des in Deutschland vermittelten Neugeschäftsvolumens über die Plattformen sehr beständig in Richtung 50 Prozent. Die Reduzierung von Filialen im Bankensektor zugunsten des Plattformgeschäfts bedeutet daher für Förderbanken, dass sie mit der Integration in die Wertschöpfungskette von Plattformanbietern weiter Schritt halten müssen. Auch die technischen Antragsstrecken der Plattformanbieter und Banken entwickeln sich immer weiter. Identifizierungs- und Kreditgenehmigungsprozesse und das Management einzureichender Unterlagen werden einfacher und schneller.

Produktangebot vereinfachen

Um die Komplexität zu reduzieren, sollten die Bedingungen zur Produktvergabe einfacher gestaltet werden. Dazu gehört es, Antrags- und Genehmigungsaufgaben so zu gestalten, dass die Förderprodukte mit geringerem Aufwand in den Bearbeitungsprozess von Vermittlerinnen und Vermittlern integriert werden können. Wichtig sind attraktive Produktmerkmale. Studien zeigen, dass der Absatz der Förderprogramme für energetische Sanierungen in der Niedrigzinsphase gesunken ist, da Förderprodukte trotz laufender Zinsanpassungen an Attraktivität verloren hatten. Das lag auch am geringen Zinsabstand zu den vom Markt angebotenen Darlehen. Eine hohe Attraktivität hingegen hatten Tilgungs- und Investitionszuschüsse. So plädieren Wissenschaftler des IW Köln dafür, das Produktangebot vor dem Hintergrund der jeweiligen Rahmenbedingungen im Markt zu prüfen und zum Beispiel mehr Zuschüsse zu vergeben. Der Ansatz spricht grundsätzlich dafür, den Erfolg der einmal aufgelegten Programme in kürzeren Zyklen zu messen.

Die Bedingungen können dann gemeinsam mit den Kooperationspartnerinnen und -partnern geprüft und nach Bedarf angepasst werden, um das Marktangebot optimal zu ergänzen. Allerdings bleibt festzuhalten, dass sehr kurzfristige Änderungen wie die Reduzierungen von Fördersätzen einer Verstetigung von Förderzielen entgegenwirken.

Informations- und Beratungsunterstützung für die Energiebranche weiter ausbauen

Der Markt für Wärmepumpen ist in Bewegung. Viele Hersteller aus Asien drängen auf den Markt, deutsche Hersteller bauen ihre Kapazitäten aus. Bis zum Jahr 2030 sollen sechs Millionen Geräte verbaut werden, um die Wärmepumpe als Standard zu etablieren. Der Vertrieb von Wärmepumpen erfolgt mehrstufig zum Beispiel über das Fachhandwerk, den Handel sowie auch direkt. Daher lässt sich die Kundenschaft zunächst beraten, wenn sie nach Produkten für die energetische Sanierung der Immobilie sucht. Für sie könnte es daher interessant sein, wenn ihnen der Hersteller und/oder der Handwerksbetrieb ihres Vertrauens die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Anschaffung einer Wärmepumpe komfortabel mit anbieten kann. So könnten online beispielsweise Energieeffizienzrechner, Inhalte zu den Förderprogrammen und/oder Widgets zur Registrierung bei Förderbanken auf den Seiten der Hersteller eingebunden werden. Zu bedenken ist dabei, dass Förderbanken unter wettbewerblichen Gesichtspunkten partnerschaftlich agieren und sich auf das Beheben von Marktschwächen fokussieren.

Ausblick

Besonders in Zeiten der Krise ist die aktivere Rolle von Förderbanken deutlich geworden. Die Bedeutung der Förderbanken wird aufgrund der Transformation zur Klimaneutralität insbesondere im Bereich Wohnen in den kommenden Jahren weiter hoch sein. Die Unterstützung struktureller Veränderungen erfordert verstärkte operative Aktivitäten und ein hohes Maß an Flexibilität. Dabei zeigt sich, dass das Risikomanagement hinsichtlich der erforderlichen Organisationsstrukturen und operativen Prozesse ebenfalls einen besonderen Stellenwert einnimmt. Förderbanken sind gefordert, schnell Geschäft aufbauen zu können, zusätzliche Aufgaben zu übernehmen, diese an veränderte Bedingungen laufend anzupassen und sich auch wieder zurückzuziehen. So sind entsprechende Kapazitäten

erforderlich und es sind neue Beratungsleistungen, Prozesse und Services aufzubauen. Um dafür Standards zu entwickeln, eine bessere Skalierung zu ermöglichen und Abläufe zu verbessern, bieten sich Kooperationen mit spezialisierten Kreditdienstleistern an.

■

Lars Schröter ist für das Business Development bei LOANCOS verantwortlich und hat das Geschäft mit Förderbanken aufgebaut. Der Diplom-Kaufmann entwickelte davor das Leistungsangebot bei der Hypotheken Management GmbH weiter und leitete bei Capgemini Consulting zahlreiche Transformationsprojekte im Bereich Financial Services.