

Im Gespräch

„Der Gesetzgeber ist einer der maßgeblichen Preistreiber am Wohnungsmarkt“

Die hohen Miet- und Preissteigerungen bei Luxuswohnungen verfälschen die aktuelle Wohnungsmarktstatistik, meint Robert Bambach im Gespräch mit der Redaktion. Dazu trage auch bei, dass hochpreisige Wohnungen heute vor allem in Stadtteilen errichtet werden, die noch vor wenigen Jahrzehnten von den Investoren gemieden wurden, inzwischen aber als trendig gelten. Im übrigen Markt sei die Teuerung allenfalls moderat und werde durch den Markt hinreichend eingedämmt. Dagegen würde weder eine Mietpreisbremse noch eine zusätzliche steuerliche Neubauförderung die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum verbessern. Stattdessen rät er den Kommunen, ihre Wohnungsbaugesellschaften auf städtischem Grund preisgünstige Wohnungen errichten zu lassen. (Red.)

I&F Im Vorfeld der Bundestagswahl wurde viel über die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten gesprochen, über Preis- und Mietsteigerungen und wie gefährlich diese möglicherweise für die Volkswirtschaft und die Finanzstabilität wären. Wie dramatisch stellt sich die Lage aus Sicht eines Projektentwicklers dar?

Die Lage auf den Wohnungsmärkten ist weniger dramatisch als sie vielfach dargestellt wird. Differenzierung tut not: Die hohen Preissteigerungen sind vor allem im Luxussegment zu sehen, während sich Wohnungen in der „Mittelklasse“ nur moderat verteuern. Gleiches gilt für die Mietmärkte. Nur an wenigen Standorten gibt es Übertreibungen.

In einigen Münchener Stadtteilen werden Mieten und Kaufpreise akzeptiert, die schwer nachvollziehbar sind. Zumal im hochpreisigen Segment die Nachfrager ausschließlich aus wohlhabenden Bevölkerungsschichten kommen, die auf diese Wohnungen gar nicht angewiesen

sind, sondern genauso gut woanders kaufen oder mieten könnten. Aber offensichtlich schätzen diese Kunden die Werthaltigkeit der Objekte als so hoch ein, dass sie die Preise dafür immer noch als angemessen erachten. Andernfalls würde das Geschäft nicht funktionieren. In Düsseldorf oder Köln ziehen die Preise und Mieten bei Weitem nicht so stark wie in München an.

I&F Nun steigen die Preise nicht nur im Luxussegment und nicht nur in der bayerischen Landeshauptstadt. Wie viel sind Investoren derzeit bereit, für Wohnungen in gefragten Lagen zu bezahlen?

Für Apartmentanlagen werden derzeit Preise aufgerufen, die etwa dem 19- bis 20-Fachen der Jahreskaltmiete entsprechen. Das gilt allerdings nur für Neubauten, die zwischen 30 und 250 Wohnungen umfassen. Selten liegt der Multiplikator über 20, in einigen Lagen bleibt er unter 19, somit ist die Spreizung relativ gering.

I&F So hohe Multiplikatoren lassen am wirtschaftlichen Sinn der Investitionen zweifeln. Werden Liebhaberpreise gezahlt oder wird versucht, Geld zu retten?

Weder noch. Jeder Investor verfolgt seine eigene Anlagestrategie und diese sieht in der Regel vor, dass ein Teil des Vermögens oder der Kapitalzuflüsse möglichst risikoarm investiert werden soll. Dafür kommen im Wesentlichen nur Staatsanleihen, Pfandbriefe und Wohnimmobilien infrage. Innerhalb dieser

Risikokategorie weisen Wohnungen trotz der hohen Multiplikatoren immer noch die mit Abstand höchste Rendite beziehungsweise das attraktivste Risiko-Rendite-Profil auf.

I&F Solange die Zinsen niedrig sind, sind Immobilienrenditen von vier bis fünf Prozent sicherlich gegenüber Alternativen attraktiv. Doch im Langfristbereich gehen die Zinskurven schon wieder nach oben. Könnten die teuer eingekauften Immobilien bei einem Anstieg der Zinsen nur noch dann akzeptable Renditen erwirtschaften, wenn die Mieten erhöht werden?

Nein. Den Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerken und Stiftungen fließt permanent Kapital zu, das zeitnah langfristig angelegt werden muss. Sie können dabei dem aktuellen Zinsumfeld nicht ausweichen. Natürlich haben sie die Möglichkeit, mehr Risiko einzukaufen und dafür eine höhere Rendite zu erhalten. Doch die Renditen sind unter Druck – bei allen Assetklassen. Konservative Anleger kommen deshalb an der Immobilie nicht vorbei.

Selbst bei einer Fremdfinanzierung rechnet sich die Investition in Wohnimmobilien, weil die Kreditzinsen so niedrig sind, dass gleichzeitig eine hohe Tilgung, also eine schnellere Entschuldung der Immobilien, möglich ist. Die Investoren spekulieren weniger auf Mietsteigerungen. Wertstabilität steht im Vordergrund. Deshalb sind die zentralen Lagen so stark nachgefragt.

I&F Werden Wohnungen nur noch für Kapitalanleger gebaut? Schrecken die hohen Immobilienpreise Selbstnutzer ab?

Die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohneigentum ist unverändert hoch. Selbst die teilweise hohen Preise schrecken viele nicht ab. Zwei Drittel der von Hochtief entwickelten Wohnungen werden von Privatkunden erworben, die in der Regel auch selbst einziehen wollen. Natürlich kann es sein, dass die

Zur Person



Robert Bambach

Mitglied der Geschäftsführung,
HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH,
Essen

Wohnung nach dem Kauf doch vermietet wird. Es ist auch nichts Ungewöhnliches, wenn ein Käufer zwei Wohnungen erwirbt, von denen er eine selbst bewohnt und die andere vermieten will.

Institutionelle Anleger wollen dagegen keine kleinteiligen Investitionen tätigen, sondern schauen sich Projekte in der Regel erst ab einem Volumen von 30 Millionen Euro an. Sie sind an Wohnanlagen ab etwa 70 bis 80 Einheiten in einer gewachsenen, urbanen Umgebung interessiert. Solche Grundstücke sind jedoch rar. Daher begrenzt hier das Angebot das Transaktionsvolumen.

I&F **Wo ist noch Platz zum Bauen?**

Große Potenziale stecken in den Konversionsflächen, die es in fast allen Städten gibt. Das können ehemalige Kasernen, aber auch Industriebrachen oder nicht mehr benötigte Infrastruktureale sein. Viele Kommunen haben in den vergangenen Jahren beispielsweise alte Hafenanlagen oder Güterbahnhofsgebiete überplant und in neue Stadtteile umgewandelt.

Wenn diese Flächenressourcen eines Tages erschöpft sind, wird es bei anhaltend hohem Bedarf eine Abwanderung in die Nachbargemeinden geben. Unter anderem im Raum Düsseldorf ist das bereits zu beobachten. Stuttgart kennt das Phänomen seit Jahren, weil die Stadt relativ klein und das Flächenangebot sehr begrenzt ist. Allerdings steigt damit der Transportaufwand, sodass die Kommunen und Landkreise eine Verkehrsinfrastruktur vorhalten oder schaffen müssen, die höhere Pendlerbewegungen ermöglicht.

Eine weitere Möglichkeit, die begrenzten Flächenpotenziale zu nutzen, ist der Bau von Hochhäusern. Ob tatsächlich in die Höhe gebaut wird, hängt aber vom Willen und der Zustimmung der Städte ab. In Berlin beispielsweise wird derzeit eine ganze Reihe von Standorten für Wohnhochhäuser geplant. Aber auch in Köln soll es zukünftig wieder Wohnhochhäuser geben und in Düsseldorf wird bereits daran gebaut.

I&F **Wird in den Ballungszentren wieder über den Bau von Großsiedlungen nachzudenken sein?**

Nein. Billiges Bauen wie es mit den Großsiedlungen in den sechziger und siebziger Jahren realisiert wurde, wird es nicht mehr geben können. Denn die vielfältigen Qualitätsstandards und -ansprüche hinsichtlich des Energieverbrauchs oder die Barrierefreiheit zum Beispiel kann es nicht zum Nulltarif geben. Der Gesetzgeber ist einer der maßgeblichen Preistreiber am Wohnungsmarkt.

I&F **Wird sich der Preisanstieg bei Luxuswohnungen im Laufe der Zeit auch auf die nachfolgenden Qualitätssegmente des Wohnungsmarktes übertragen? Werden es also einkommensschwache Haushalte künftig noch schwerer haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden?**

Für diese Sorge besteht derzeit keine Veranlassung. Vielmehr ist eine Abkoppelung des Luxussegments vom Rest des Wohnungsmarktes zu beobachten. Es sollte in der ganzen Diskussion aber nicht vergessen werden, dass das Luxussegment nur ein sehr kleiner Teil des Marktes ist. Die öffentliche Aufmerksamkeit ist nur deshalb so groß, weil es oft spektakuläre Objekte in aktuell besonders angesagten Stadtvierteln sind. Mitunter sind heute gerade die Ortsteile besonders gefragt, in die vor ein paar Jahrzehnten keiner der heutigen Investoren einen Fuß gesetzt hätte. Deshalb sind hier die Preissteigerungen im Langfristvergleich drastisch. Für das gesamte Stadtgebiet sind sie jedoch nicht repräsentativ – selbst in München oder Hamburg nicht.

Ein Teil der lokalen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt resultiert eigentlich aus den gestiegenen Ansprüchen der Haushalte. Zwar sinkt die Bevölkerung in Deutschland, doch die Zahl der Haushalte steigt, weil immer mehr Menschen allein oder nur zu zweit leben. Dadurch wächst der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Es ist momentan noch nicht zu erkennen, ob sich diese Entwicklung verlangsamen wird. Die Deutschen wollen auf mehr Quadratmetern wohnen und eine Reihe von ihnen kann es sich auch leisten.

I&F **Ist der Umgang der öffentlichen Hand mit ihren Grundstücken ein Problem? Wird zu wenig oder zu teuer verkauft?**

Kommunen, die knapp bei Kasse sind, müssen bestrebt sein, ihre Einnahmen zu erhöhen. Deshalb sind sie geneigt, an den Meistbietenden zu verkaufen. Das setzt allerdings voraus, dass sich das veräußerte Areal aufgrund seiner Lage überhaupt für die Bebauung mit hochpreisigen Wohnungen eignet. So reichlich sind diese Liegenschaften allerdings nicht, zumal die Städte schon auch in der Vergangenheit solche Grundstücke veräußert haben.

Ein weiteres Spannungsfeld ist der Städtebau. Dieser definiert zwar die Struktur der Bebauung und Nutzung, es ist aber nicht erkennbar, dass eine Kommune in ihrer Raumplanung unmittelbar darauf abzielt, möglichst hohe Preise für städtische Grundstücke zu erzielen. In der Stadtentwicklungsplanung kann somit das Angebot der für den Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke beeinflusst werden, aber nicht zu welchem Preis sie von welchem Investor erworben werden und wie dessen Businessplan aussieht.

Städten mit Wohnungsmangel ist zu empfehlen, dass sie eigene Grundstücke kommunalen Wohnungsunternehmen mit der Maßgabe überlassen, dort Wohnungen in einem, aus Sicht der Stadtentwicklung gewollten Preissegment anzubieten. Allerdings sind dirigistische Eingriffe in den Markt immer mit Nebenwirkungen verbunden, weil die Investoren tendenziell Ausweichmöglichkeiten suchen. Speziell der Wohnungsmarkt ist bereits sehr stark reguliert und er soll in den kommenden Jahren noch weiter reglementiert werden.

Abgesehen von Bundes- und Landesgesetzen schreiben schon heute viele Städte den Investoren die Schaffung preisgedämpften oder sozial geförderten Wohnraums vor.

„Nur an wenigen Standorten gibt es Übertreibungen.“

„Wertstabilität steht im Vordergrund.“

„Für den Bau und die Wohnungswirtschaft ist Planungssicherheit am wichtigsten.“

I&F **Wie attraktiv ist der soziale Wohnungsbau aus Sicht eines Projektentwicklers?**

Sozialer Wohnungsbau geht mit sehr vielen Restriktionen für die unternehmerischen Entscheidungen einher. Problematisch daran ist, dass Planung und Herstellung dem Wettbewerb und der freien Preisgestaltung unterliegen, die Vermarktung aber streng geregelt und der Entscheidung des Vermieters weitgehend entzogen ist.

I&F Welche Maßnahmen und Instrumente braucht es, um den Neubau oder den Ausbau im Bestand zu stärken?

Für den Bau und die Wohnungswirtschaft ist Planungssicherheit am wichtigsten. Zusätzliche Förderinstrumente sind gar nicht notwendig. Der Druck kommt am besten über den Markt, sofern die Politik diesen Mechanismus zulässt.

Der deutsche Wohnungsbestand ist sehr stark von Gebäuden aus den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren geprägt, die nach den Zerstörungen des Krieges möglichst vielen Menschen möglichst schnell ein bezahlbares und seinerzeit modernes Obdach geben sollten. Es galt, die akute Wohnungsnot zu beseitigen. Dabei stand die Lebensdauer der Objekte nicht im Vordergrund. So haben diese Gebäude ein natürliches Ablaufdatum, das langsam näher rückt.

Hinzu kommt, dass viele Bestandsimmobilien nicht den heutigen Standards und Nutzeransprüchen entsprechen – seien es energetische Vorgaben oder die Wohnungsgröße und -ausstattung. Nicht überall lässt die Gebäudestruktur eine Modernisierung technisch oder wirtschaftlich zu. Hier übt der Markt eigentlich genug Druck aus, um Modernisierung und Neubau zu initiieren.

I&F Lohnen sich Bestandssanierungen für die Projektentwickler?

Für einen Projektentwickler unserer Größe kommen Maßnahmen im Bestand eigentlich nur bei einer Kernsanierung des Gebäudes infrage. Bei einem geringeren Leistungsumfang ist das Wertschöpfungspotenzial zu gering. Es ist jedoch eher die Ausnahme, dass ein

Mehrfamilienhaus oder ein ganzer Wohnblock auf einmal saniert werden kann. In der Regel wird Wohnung für Wohnung saniert, je nachdem wie die Mieter ausziehen. Noch schwieriger ist es, wenn die Mieter in der Wohnung bleiben. Solche Sanierungen dauern dann sehr lange und sind sehr kleinteilig.

I&F Im Koalitionsvertrag ist nur noch die Einführung einer Mietpreisbremse vorgesehen, aber nicht mehr die degressive AfA. Ist das wohnungspolitisch problematisch oder die richtige Richtung?

Die im Koalitionsvertrag formulierten Vorhaben sind derzeit schwer zu beurteilen, weil sie noch sehr allgemein gehalten sind. Es wird von einer Begrenzung des Mietanstiegs und von Fördermaßnahmen gesprochen, doch wie diese Maßnahmen inhaltlich und zeitlich ausgestaltet werden, kann jetzt noch gar nicht abgeschätzt werden.

Aus Sicht der Marktakteure ist bei allen Vorhaben und Änderungen wichtig, dass der bürokratische Mehraufwand möglichst gering bleibt.

Auch hinsichtlich der Maklercourtage kann eine weitere gesetzliche Klärstellung nicht schaden, doch sollte nicht erwartet werden, dass sich dadurch die Angebotsituation in den lokalen Wohnungsmärkten ändert. Bei der Vermietung oder dem Verkauf gewerblicher Immobilien ist es übrigens gängige Praxis, dass der Makler vom Auftraggeber bezahlt wird. Denn der Dienstleister soll ausschließlich im Sinne seines Auftraggebers tätig sein.

Und wenn, wie vorgesehen, die Modernisierungskosten nur noch zu zehn Prozent auf die Miete umgelegt werden dürfen, dann werden einige Bestandshalter überlegen, wie viel sie überhaupt noch in ihre Immobilien investieren.

I&F Werden die Kleinvermieter durch die Neuregelung der Maklercourtage ein Stück weit aus dem Markt gedrängt, weil sich die

Vermietung dann noch weniger lohnt?

Diese Gefahr ist gering. Zwar werden wohl einige Eigentümer die Vermarktung selbst übernehmen, aber das entscheidet sich nicht an der Frage, wer die Maklergebühr trägt. Die Vermieter werden in diesem Fall die Courtage auf die Miete umlegen, das kann auch eine Mietbremse nicht verhindern. Im Übrigen könnte sich der Staat mit der Neuregelung selbst schaden. Denn der Vermieter kann die Gebühren für den beauftragten Makler als Werbungskosten steuerlich absetzen, während der Mieter die Courtage aus seinem Nettoeinkommen zahlt.

„Zusätzliche Förderinstrumente sind gar nicht notwendig.“

I&F Rechnet sich der Neubau nur mit der Förderung?

Der Neubau kommt komplett ohne Förderung aus. Unsere Projekte kalkulieren wir komplett ohne steuerliche Effekte. Wir argumentieren auch nicht mit Steuerspareffekten und potenziellen Mietersteigerungen.

I&F Wird die Assetklasse Wohnen durch die Begrenzung der Spielräume für Mieterhöhungen für Investoren weniger attraktiv?

Derzeit können wir nicht erkennen, dass sich die Investoren von ihren Anlageentscheidungen abbringen lassen oder Wohnimmobilien als Kapitalanlage weniger gefragt wären. Problematisch ist, wenn auf der einen Seite die energetischen Anforderungen an Gebäude erhöht werden und auf der anderen Seite der Staat diese Maßnahmen fördert. Beide Maßnahmen wirken in entgegengesetzte Richtungen, sodass am Ende lediglich eine Bilanzverlängerung übrigbleibt. Jede Förderung bedeutet weitere Regulierung und zusätzliche Bürokratie. Besser ist es, die Anforderungen an die energetische Sanierung maßvoll und in kleineren Schritten zu erhöhen.

I&F Die demografische Entwicklung wird dazu führen, dass die Zahl und der Anteil älterer Menschen zunehmen, wodurch sich auch

„Altersgerechtem Wohnen wird leider noch zu wenig Aufmerksamkeit gewidmet.“

„Weniger Technik heißt mehr Nachhaltigkeit.“

die Wohnbedürfnisse ändern. In diesem Zusammenhang wird gerne betont, wie wichtig altersgerechte Wohnungen sind, obwohl Senioren auch bislang schon in „normalen“ Wohnungen leben und darin zurechtkommen. Wird altersgerechtes Wohnen überbewertet?

Altersgerechtem Wohnen wird leider noch zu wenig Aufmerksamkeit gewidmet. Nur zwei bis drei Prozent des aktuellen Wohnungsbestands sind altersgerecht. Das ist viel zu wenig. Auch mit betreutem Wohnen, Altenstiften und

ähnlichen Einrichtungen lässt sich der aktuelle Bedarf nicht decken und erst recht nicht die künftige Nachfrage. Viele Menschen wollen auch im Alter in ihrer gewohnten Umgebung leben und wohnen. Dazu braucht es keinen hohen technischen Aufwand. Barrierefreiheit in der Wohnung und ein Aufzug genügen.

Im Übrigen ist Barrierefreiheit nicht nur eine Frage des Komforts für ältere Menschen. Auch Jüngere bevorzugen es, ebenerdig in die Dusche laufen zu können, statt erst über einen hohen Wan-

nenrand zu steigen. Auch großzügige Räume, breite Türen und ein ebenerdiger Zugang zur Straße werden als Komfort geschätzt. Damit sind solche Wohnungen nicht automatisch nur für Senioren geeignet, sondern auch junge Leute schätzen diese Annehmlichkeiten.

I&F Große Wohnungsunternehmen werden zwar die Mittel haben, einen Teil ihres Portfolios altersgerecht herzurichten, doch wenn sich diese Maßnahmen auch wirtschaftlich tragen sollen, muss der Mieter tiefer in die Tasche greifen. Tendenziell werden die älteren Mieter sinkende Einkommen haben und sich diesen Luxus vielleicht nicht leisten können oder wollen. Wer soll und kann den altersgerechten Umbau bezahlen?

Hier muss der Markt eine Lösung finden, sonst sucht sie der Gesetzgeber. Wenn Letzteres geschieht, besteht die Gefahr, dass wieder im Wege von Verordnungen Vorgaben gemacht werden, die zu wenig flexibel sind und deren Umsetzung niemand bezahlen kann oder will, sodass die Investitionen letztlich ganz unterbleiben.

Im Bestand werden sich nicht genügend Objekte finden lassen, in denen sich der altersgerechte Umbau lohnt. Ein großer Teil des benötigten Angebots wird im Zuge des Neubaus zu schaffen sein. Problematisch am Umbau in Bestandsimmobilien ist beispielsweise auch, dass ab einem bestimmten Umfang der Maßnahmen eine gleichzeitige energetische Sanierung vorgeschrieben ist.

I&F Viel ist in der letzten Zeit über technikbasiertes Wohnen in den sogenannten Smart Homes nachgedacht, erprobt und diskutiert worden. Wie viel Technik wird von den Nutzern gewünscht und angenommen?

Die Akzeptanz hält sich in Grenzen. Diejenigen, die sich für die Technik interessieren, wissen, dass sich die Technologien sehr schnell weiterentwickeln. Die Einbauten veralten also relativ bald, doch sie zu ändern, ist schwierig und teuer.

Das Ziel muss eigentlich sein, mit so wenig Technik wie möglich auszukommen. Weniger Technik heißt mehr Nachhaltigkeit, weil sie immer mit Energiekosten und Wartungsaufwand verbunden ist.

Deutsches Gesellschaftsrecht in französischer Sprache

La GmbH

Von Oleg de Lousanoff und Benoît Laurin
3., neu bearbeitete Auflage
2010. 672 Seiten,
gebunden, 84,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-2958-5.



Die häufigste Gesellschaftsrechtsform in Deutschland, die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), wird hier in französischer Sprache dargestellt. Dem beschreibenden Teil schließt sich eine synoptische Übersetzung des GmbH-Gesetzes an. Ein umfangreicher Anhangteil (ebenfalls synoptisch angeordnet) enthält Gründungsunterlagen nebst Mustersatzung, einen Handelsregisterauszug und die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Das Buch stellt auch in seiner 3. Auflage ein unverzichtbares Handwerkszeug dar für Juristen, Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften oder Investoren, die im Rahmen deutsch-französischer Beziehungen tätig sind.

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de