

Im Blickfeld

LBS Baden-Württemberg: Freude jetzt, Sorge morgen

Die derzeitigen Rahmenbedingungen für das Bausparen sind sicherlich zwiespältig zu beurteilen. Denn die niedrigen Zinsen sind ein Wachstumsschub und eine Gefahr zugleich. Einerseits wird von den Sparern sehr viel in das Eigentum investiert, andererseits hat Geld keinen Preis und damit auch keinen Wert mehr, was zu langwierigen materiellen Schäden in Form von Enteignungen der Sparer ebenso wie psychologischer Art führt, dass Sparen einfach nicht mehr lohnt. Wie geht man als Institut, das von beidem lebt, vom Sparen einerseits und dem Geldausgeben in Form von Finanzierungen für Investitionen andererseits, damit um? „Der LBS-Vorstand ist marktseitig sehr zufrieden, aber er schaut auch mit großer Ernsthaftigkeit in die Zukunft“, so drückte es der Vorstandsvorsitzende der LBS Baden-Württemberg, Tilmann Hesselbarth, bei der Bilanzpressekonferenz seines Hauses aus.

Zum abgelaufenen Geschäftsjahr: Das Bruttoneugeschäft stieg um neun Prozent auf eine neu zugesagte Bausparsumme von 7,65 Milliarden Euro, die sich auf 215 160 Verträge verteilt. Netto stehen 206 833 Verträge mit einer Bausparsumme von 7,19 Milliarden Euro zu Buche, ein Plus von über zehn Prozent. Hier machen sich die Finanzierertarife bemerkbar, durch die sich Kunden gegen steigende Zinsen absichern können und sich die heute günstigen Darlehensgebühren sichern können. Diese machen 76 Prozent des gesamten Neugeschäfts der LBS Baden-Württemberg im Jahr 2014 aus. Die erst im Juli 2014 eingeführten neuen Finanzierer-Varianten mit nochmals gesenkten Darlehenszinsen machen dabei in der zweiten Jahreshälfte schon ein Drittel des Neugeschäfts aus, mit der stolzen durchschnittlichen Bausparsumme von 90 000 Euro. Der Anteil der Renditetarife liegt mittlerweile nach Angaben Hesselbarths wieder bei unter 20 Prozent, der sich dadurch freut, dass die „Quantität, aber auch die Qualität stimmt“. Ebenfalls geholfen hat der kräftige Zuwachssprung beim Wohnriester. Seit dieser auch für Sanierung und Modernisierung genutzt werden kann, lässt er sich ganz offensichtlich besser verkaufen: Plus 28 Prozent im vergangenen Jahr lautet die erfreuliche Bilanz, die so ähnlich auch bei anderen (Landes-)

Bausparkassen zu beobachten ist. Die LBS Baden-Württemberg setzte insgesamt 34 700 neue Verträge über eine Bausparsumme von 1,44 Milliarden Euro ab.

Rückläufig sind dagegen die Auszahlungen. Obwohl mit außertariflichen Vor- und Zwischenfinanzierungen den Kunden die Darlehensinanspruchnahme zu den heutigen günstigen Konditionen schmackhaft gemacht wird, sanken die Auszahlungen um 7,3 Prozent auf 1,22 Milliarden Euro, was insgesamt aber immer noch einen sehr guten Wert nach dem herausragenden Vorjahr darstellt. Mit Blick auf die Verwendungszwecke der bewilligten Darlehen zeigt sich mit 54,9 Prozent ein klarer Überhang der Modernisierung, vor Neubau mit 27,1 Prozent und Kauf mit 10,5 Prozent.

Für das laufende Jahr rechnet Hesselbarth trotz des anhaltenden Niedrigzinsniveaus wieder mit einem Neugeschäftsergebnis von über sieben Milliarden Euro und mit Auszahlungen von mehr als einer Milliarde Euro. Sorgenvoller ist der Blick dagegen auf die Ertragslage, die natürlich unter dem Verfall der Zinsen auf der Anlagenseite leidet. Mit zirka 60 Millionen Euro wird das Betriebsergebnis für 2014 noch einmal erfreulich ausfallen, allerdings verschärfe sich die Situation in den kommenden Jahren zunehmend. Zum einen, weil die Wiederanlage nur zu deutlich niedrigeren Zinssätzen erfolgen kann, des Weiteren kann der Zinsüberschuss durch die Volumenzuwächse zwar stabil gehalten werden, allerdings laufen die Margen zusammen, und drittens schließlich, weil sich die niedrigen Zinsen in alle Systeme hineinfressen, heute in die Sparguthaben der Menschen, morgen in die Renten und die Altersvorsorge. Eine konkrete Prognose zum Ergebnis wollte sich Hesselbarth denn auch nicht entlocken lassen. Da setzt er auf das – hoffentlich positive – Überraschungsmoment. P.O.

Energiewende: Im Korsett der Regulierung

Die Realisierung der Energiewende steht bei der Bundesregierung weit oben auf der Agenda. Eine große Bedeutung kommt dabei der langfristigen und kostengünstigen Finanzierung und damit dem Bankensektor zu. Allerdings gilt bei der Kreditvergabe für Anlagen zur Er-

zeugung von Strom aus erneuerbaren Energieträgern – wie beispielsweise Wind und Fotovoltaik – das Gleiche wie bei allen anderen Finanzierungen auch: Die kreditgebenden Banken müssen darauf achten, Sachsicherheiten risikomindernd zu berücksichtigen und damit die Eigenkapitalbelastung nicht zu stark zu strapazieren.

Geht das? Ganz generell gilt, Banken können bei der Ermittlung der bankaufsichtlichen Kapitalunterlegung Sachsicherheiten risikomindernd berücksichtigen, sofern für diese Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (EEG-Sicherheiten) liquide Märkte für deren schnelle und effiziente Verwertung bestehen und die zuständige Aufsichtsbehörde dies in ihrem Ermessen der Bank auch gestattet. Der europäische Verordnungsgeber hat durch die sogenannte Capital Requirements Regulation (CRR) bereits zum 1. Januar 2014 die Anforderungen dahingehend verschärft, dass die Existenz eines solchen Marktes durch häufige Transaktionen erwiesen sein muss (Artikel 199 Absatz 6 Buchstabe a).

Beim Markt für erneuerbare Energien handelt es sich allerdings um einen relativ jungen Markt, der aber ganz wesentlich über eine feste Laufzeit und garantierte Einspeisevergütungen nach dem EEG verfügt. Damit weist er im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen ein geringeres Risikoprofil auf. Aus Sicht der finanzierenden Banken führt dies zu dem misslichen Dilemma, dass zwar die Energiewende gerne finanziert werden würde, dies aber mangels möglicher Anrechnung der Sachsicherheiten stark zulasten des Eigenkapitals geht. Denn zum einen scheitert der erforderliche Nachweis für häufige Transaktionen in der Praxis daran, dass in diesem Markt bislang noch keine nennenswerte Anzahl an gerichtlichen Beitreibungen sowie freihändigen Verkäufen realisiert wurde. Zum anderen muss ein Nachweis erbracht werden, dass für die jeweiligen Sachsicherheiten allgemein anerkannte, öffentlich verfügbare Marktpreise existieren (Artikel 199 Absatz 6 Buchstabe b). Für EEG-Sicherheiten scheint die Aufsicht nicht zu gestatten, den gemäß CRR erforderlichen Nachweis anhand eines marktgängigen Verfahrens wie der finanzmathematischen Barwertmethode, die auf aus öffentlichen Quellen verfügbaren Eingangsparametern (etwa Einspeisevergü-

tungen nach EEG, Windkarten, Nutzungsdauer und ähnliches) aufsetzt, zu führen.

Dafür hat die Aufsicht sicherlich den ein oder anderen guten Grund. Allerdings sollte die risikomindernde Anrechnung von EEG-Sicherheiten bei der Ermittlung der bankaufsichtlichen Kapitalunterlegung im Rahmen einer langfristigen Finanzierungskultur möglich sein und nicht durch Brüsseler Regelungen beziehungsweise die an die CRR-Vorgaben gebundene Verwaltungspraxis erschwert werden. Sonst ist es für den Bankensektor schwer, seiner dienenden Funktion für die Realwirtschaft gerecht zu werden und seinen Beitrag zum Gelingen der Energiewende zu leisten. ber

Wieder Steuervorteile?

Kürzlich hat ein Bündnis von Immobilienverbänden, Mieterbund und Gewerkschaften gemeinsam eine Reihe von Forderungen erhoben, um den Wohnungsbau in Deutschland anzukurbeln. Einig sind sich alle darüber, dass insbesondere in den großen Metropolen derzeit zu wenig gebaut wird. Eines der Mittel, das von Verbänden, welche ansonsten oftmals gegensätzliche Positionen vertreten, unisono gefordert wird, ist die Wiedereinführung von Steuervorteilen für den Neubau.

An dieser Forderung scheiden sich die Geister: Aus ordnungspolitischen Gründen sind Steuervorteile stets problematisch. Sie bergen das Risiko, dass es zu Fehlanreizen kommt, wie seinerzeit beim Fördergebietsgesetz in den neuen Bundesländern. Gegen die Wiedereinführung von Steuervorteilen wird auch argumentiert, dass das Spiel von Angebot und Nachfrage derzeit eigentlich ganz gut funktioniert: Die Mieten steigen und in der Folge wird auch mehr gebaut, weil es sich wieder lohnt. Andererseits lässt sich aber auch nicht bestreiten: Nach wie vor wird zu wenig gebaut. Und vor allem wird nicht unbedingt das gebaut, was wirklich gebraucht wird. Es hilft einkommensschwachen Mietern nichts, wenn insbesondere im Bereich hochpreisiger Wohnungen viel gebaut wird.

Prinzipiell gibt es da nur zwei Alternativen: Entweder man setzt konsequent auf marktwirtschaftliche Lösungen – dann müsste jedoch das Mietrecht liberalisiert

werden und die Politik müsste ihre Pläne für eine Mietpreisbremse komplett streichen. Das ist jedoch nicht mehr zu erwarten. Oder es braucht doch zusätzliche Steuervorteile.

Wenn aber „mit der Gießkanne“ Steuervorteile gewährt werden, beispielsweise durch Wiedereinführung der degressiven Abschreibung, wird es zu Fehlallokationen kommen. Steuervorteile sollten daher nur gewährt werden, um ganz gezielt Investitionen in Bereichen anzureizen, die dringend gefördert werden müssen. Hier ist an erster Stelle die Förderung des altengerechten Wohnens zu nennen. Die Förderungen, die es derzeit gibt, sind jedoch unzureichend. Von daher sollte die Politik hier ganz gezielt steuerliche Anreize geben und nicht den Fehler wiederholen, diese ganz pauschal für jede Neubaumaßnahme zu gewähren. Vielmehr sollten nur jene Neubauten und jene Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, die geeignet sind, den dramatischen Mangel an altengerechten Wohnungen zu lindern.

*Dr. Michael Held,
Geschäftsführender Gesellschafter,
Terragon Investment GmbH*

Denkmalschutz und Mietpreisbremse

Was bedeutet das Gesetz zur Mietpreisbremse für Wohnungen in Sanierungsgebieten und für denkmalgeschützte Immobilien, die saniert werden? Der typische Fall ist, dass ein Bauträger ein Objekt erwirbt, es an Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft und danach umfassend modernisiert. In diesem Fall können bekanntlich die Erwerber von den erhöhten Abschreibungen nach Paragraph 7 h beziehungsweise 7 i oder der Selbstnutzer von den Sonderausgaben nach Paragraph 10 f des Einkommensteuergesetzes profitieren. Doch neben diesem steuerlichen Vorteil gibt es für Eigentümer von umfassend sanierten Immobilien künftig noch einen mietrechtlichen weiteren Vorteil: Nach umfassenden Modernisierungen gilt die Mietpreisbegrenzung für die unmittelbar anschließende Vermietung nicht.

Schwierig ist für viele Bestandhalter die Frage, was eine umfassende Modernisierung ist, da dies im Gesetz selbst nicht definiert ist. Ausdrücklich wird jedoch

in der Begründung des Gesetzentwurfes klargestellt, dass insbesondere die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustandes (also die Instandsetzung) von dieser Regelung nicht erfasst ist. Umfassend im Sinne des Gesetzes ist eine Modernisierung dann, so wird in der Gesetzesbegründung betont, „wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint“. Es wird dabei angeknüpft an eine Regelung im Wohnungsbaufördergesetz und an eine entsprechende Rechtsprechung des BGH, wonach ein „wesentlicher Bauaufwand“ dann angenommen werden kann, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Ergänzend heißt es in der Gesetzesbegründung, dass die Bezeichnung „umfassend“ nicht nur den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung umfasst. Deshalb solle bei der Prüfung, ob eine Modernisierung „umfassend“ im Sinne des Gesetzes ist, außerdem berücksichtigt werden, ob die Wohnung auch in mehreren wesentlichen Bereichen verbessert wurde.

Bei Bestandswohnungen erfolgt eine so umfassende Modernisierung selten. Auf die Sanierung von Immobilien in Sanierungsgebieten und von denkmalgeschützten Objekten treffen jedoch in der Regel all die im Gesetzentwurf erwähnten Merkmale zu. Das bedeutet in der Konsequenz, dass die Eigentümer von diesen Immobilien von der Regelung profitieren, dass sie sich bei der Erstvermietung nicht an die Grenzen der Mietpreisbremse halten müssen. Die Miethöhe kann frei vereinbart werden und es gibt keine Höchstgrenze wie bei anderen Bestandsimmobilien.

Allerdings bedarf das Gesetz in einem Punkt der Korrektur: Zwar soll, wie es in der Gesetzesbegründung heißt, „eine Gleichstellung mit Neubauten“ erfolgen. Doch dies ist nicht der Fall. Neubauten, also neu errichtete Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind dauerhaft von den Regeln der Mietpreisbremse ausgenommen. Bei Immobilien, die umfassend modernisiert wurden, ist dagegen nur die Erstvermietung ausgenommen. Das ist inkonsequent.

*Thomas Scherer, Geschäftsführer,
denkmalneu planfabrik GmbH,
Forchheim*