

Im Blickfeld

Der Schwung lässt nach

Die Aareal Bank ist ruhiger geworden. Die dominante Stimme von Wolf Schumacher, dem im Streit mit der Aufsichtsratsvorsitzenden Marija Korsch ausgeschiedenen Ex-Vorstandsvorsitzenden, fehlt. Wie sehr er der Bank fehlen wird, wird sich zeigen. Ruhig und sachlich, wie es seine Art ist, berichtete der neue Vorstandsvorsitzende und zugleich weiter als Finanzvorstand und noch als Risikovorstand amtierende Hermann J. Merkens, über das dritte Quartal. Die Geschäfte liefen relativ gut, was der Bank auch die übliche Anhebung der Jahresprognose ermöglichte. Also alles wie immer? Wahrscheinlich ja, Merkens war für viele Beobachter immer schon stark strategisch und operativ tätig. Beim Blick auf die Zahlen fällt auf, dass die Gewinnqualität im dritten Quartal doch ein wenig gelitten hat, da das Zinsergebnis durch vorgezogene Tilgungen aufgebläht wurde. Vorzeitige Tilgungen bei älteren, höherverzinslichen und margenstärkeren Krediten sind prinzipiell Gift für die weitere Ergebnisentwicklung. Vor dem Hintergrund der noch relativ lange anhaltenden Niedrigzinsphase kann dies die Ergebnisse der kommenden Jahre belasten, wenn weiter viele Kunden vorzeitig kündigen.

Eine ähnliche Entwicklung gab es auch beim bayerischen Konkurrenten, der pbb Deutsche Pfandbriefbank. Beide Institute leiden durchaus unter dem anhaltenden Margendruck, den die pbb aber eher im Ausland sieht als im Heimatmarkt Deutschland. Die wesentlich internationaler operierende Aareal Bank berichtet über weiterhin solide Margen beispielsweise in den USA. Da sich immer mehr Banken aus dem In- und Ausland für die gewerbliche Immobilienfinanzierung interessieren, billiges Geld künftig noch mehr vorhanden sein wird, dürfte der Druck auf die Margen weiter anhalten. Alles in Allem keine zu rosigen Aussichten für 2016 und danach. Die schlägt sich auch in Return on Equity (Basis: für 2016 erwartete Zahlen) nieder, hier hat die Deutsche Bank für die Aareal Bank 7,5 und für die pbb 5,8 Prozent errechnet. Beide bleiben damit spürbar unter der Mindesteigenkapitalverzinsung von 9 Prozent, die die EBA von Banken eigentlich erwartet.

Beide Häuser haben aber noch Dinge in der Hinterhand. Die Aareal Bank kann die

Effekte der Eingliederung von Corealcredit und West-Immo für sich nutzen. Der pbb steht ausreichend Kapital aus fällig werdenden Teilen des niedrig verzinslichen Nicht-Kerngeschäfts zur Verfügung. Allerdings muss sie dies auch nutzen, sonst drängen ihre Aktionäre auf die Ausschüttung des „überflüssigen“ Eigenkapitals. Ausgeschüttet wird von beiden Banken relativ viel, bei der Aareal Bank ergibt sich eine Dividendenrendite von 4,3 und bei der pbb sogar von 5,6 Prozent. Damit bleiben sie in Zeiten niedriger Zinsen und nur geringen Ergebnissteigerungschancen für Investoren durchaus attraktiv. Das ist zumindest ein kleiner Trost wenn es beim Ergebnis nicht so rosig wird. ber

Herkulesaufgabe „günstiger Wohnraum“

Mit der erheblich gestiegenen Flüchtlingszuwanderung hat sich auch der Wohnflächenbedarf in Deutschland deutlich erhöht: Allein bis Ende 2017 kommen nach vorsichtigen Schätzungen rund 3,5 Millionen Flüchtlinge beziehungsweise Asylsuchende – direkt oder als Familiennachzug – nach Deutschland. Etwa 2,5 Millionen Menschen werden nach Modellrechnungen hier verbleiben. Bei lediglich 15 Quadratmetern Wohnfläche pro Person bedeutet dies einen Bedarf von über 37 Millionen Quadratmetern preiswerten Wohnraums oder knapp 470 000 Wohnungen – insbesondere in den Wachstumskernen und wirtschaftsstarken Groß- und Mittelstädten mit breitem Arbeitsplatzangebot – denn vor allem hier kann Integration erfolgreich stattfinden. Mittelt man den Bedarf aus Bestand und Ertüchtigung beziehungsweise Um- und Neubau mit moderaten 1 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, stellt sich der angesprochene Immobilienwert auf über 44 Milliarden Euro.

Entsprechend bedarf es sofort einer deutlichen Ankurbelung des mieltgünstigen Wohnungsneubaus. Dies gilt umso mehr, da der Bedarf nicht nur seitens hier verbleibender Flüchtlinge, sondern breiter, finanziell schwächer gestellter Bevölkerungsschichten besteht. Die Flüchtlingszuwanderung ist zwar kein Auslöser, indessen verschärft sie das Unterangebot! Dafür hat sie – als durchaus positiver Effekt – den öffentlichen Fokus auf diesen bereits seit langem

grundsätzlich bestehenden Bedarf gelenkt. Damit handelt es sich um eine weit über die Bewältigung der Flüchtlingszuwanderung hinausgehende Herkulesaufgabe, die Politik, Gesellschaft und Immobilienwirtschaft nur gemeinsam angehen und lösen können.

Begrenzte Potenziale im Bestand bietet unter anderem die Umnutzung hierfür geeigneter leerstehender Gewerbeimmobilien. Allerdings dient die Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum in erster Linie der Bedarfsdeckung im Bereich der Erstaufnahmen und Gemeinschaftsunterkünfte. Für den dauerhaften Verbleib und die weiteren Bedarfszielgruppen werden indessen konventionelle Wohnungen benötigt. Nur ein moderater Teil des Bedarfs von bis zu 470 000 Wohnungen kann aus dem bundesweit differenzierten Wohnungsleerstand bedient werden. Dies gilt insbesondere in den präferierten Wachstumskernen und wirtschaftsstarken Groß- und Mittelstädten: Gerade hier ist der Wohnungsleerstand in der Regel gering, während gleichzeitig der Wohnungsneubau vorrangig in den mittel- bis hochpreisigen Miet- und Kaufpreissegmenten erfolgt.

Entsprechend bedarf es an diesen Standorten sofort einer deutlichen Ankurbelung des mieltgünstigen Wohnungsneubaus – und zwar übergreifend für alle Bedarfsgruppen, nicht ausschließlich für Flüchtlinge. Um die notwendigen Investitionen im hohen zweistelligen Milliarden Euro-Bereich sicherzustellen, müssen Kommunen, Länder und Bund gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft geeignete einheitliche Rahmenbedingungen schaffen. Diese können von Ausnahmen und Befreiungen zum Beispiel in den Bereichen Brandschutz und Stellplatzsätzen über Erleichterungen bei der Energieeinsparungsverordnung, vereinfachte Umnutzung geeigneter Gewerbeflächen bis hin zu regional und zeitlich differenzierten Steueranreizen und deutlich schnelleren Genehmigungsverfahren reichen. Allerdings braucht es zeitnah verbindliche Ergebnisse und den sofortigen Start einer nachhaltigen Wohnungsbauoffensive, um Konflikte aufgrund weiter zunehmender Wohnungsknappheit insbesondere im Engpass des preiswerten Mietsegments zu verhindern.

Dr. Wulff Aengevelt, Geschäftsführender Gesellschafter, Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG, Düsseldorf