

Im Blickfeld

Eine Ära geht zu Ende

Für die Bauspar-Community endete am 31. Dezember 2016 eine Ära. Und zwar die von Alexander Erdland. Während der stets aufrechte Westfale der Assekuranz als Präsident des GDV noch erhalten bleiben wird, sind das Bausparen und die Baufinanzierung für ihn nun Vergangenheit. 17 Jahre lang prägte er die Szene. Zunächst als Vorstandsvorsitzender des Marktführers Schwäbisch Hall. Hier leitete er 1999 die strategische Neuausrichtung der Unternehmensgruppe ein. Drei Jahre später sah sich Erdland „voll bestätigt“. Das Geschäftsjahr 2001 brachte einen neuen Zuteilungsrekord in Deutschland. Darüber hinaus konnten im Ausland erstmals mehr Bausparverträge abgeschlossen werden als im Inland. Im letzten der sieben „Erdland-Jahre“ verzeichnete Schwäbisch Hall den bis dato höchsten Gewinn in ihrer Unternehmensgeschichte. Der Marktanteil lag bei stolzen 27 Prozent. Darauf hätte sich mancher bequem ausgeruht. Nicht so der umtriebige Sohn eines Landwirts aus Oelde.

Erdland wechselte 2006 vom Marktführer zur Nummer zwei, von Schwäbisch Hall nach Stuttgart. Auch hier reizte ihn wohl die Schwierigkeit der Aufgabe. Denn das Erbe des langjährigen Wüstenrot-Chefs Gert Haller war alles andere als einfach. Der Konzern glich einem Nebeneinander aus Bausparkasse, Bank und Versicherung. Die IT war veraltet und nicht vernetzt, der Vertrieb war zerstritten. In Erdlands Amtszeit wurde aus Wüstenrot und Württembergischer der W&W-Konzern als der „Vorsorge-Spezialist“. In den zehn Jahren wurden mehr als eine Milliarde Euro Eigenkapital aufgebaut und das durchschnittliche Jahresergebnis verzehnfacht.

Alexander Erdland kämpfte immer gern. Für seine Unternehmen, aber auch für die Produkte, seien das am Anfang das Bausparen und die Baufinanzierung oder zum Ende hin mehr die Versicherungen gewesen. „Mir ist um das Bausparen nicht bange“, hat er vor gar nicht allzu langer Zeit einmal gesagt. Bausparen sei ein Kultprodukt, lautete ein anderes Zitat von ihm. Mit beidem mag er Recht ha-

ben. Aber fehlen wird er, der im Frühjahr 2002 Herausgeber von Immobilien & Finanzierung wurde, der Community als Fürsprecher nun schon. P.O.

Grunderwerbsteuer smarter einsetzen

Ob es eine Immobilienblase gibt oder nicht, ist heftig umstritten. Unumstritten ist dagegen, dass sich auf dem Wohnungsmarkt die Ungleichheiten weiter verschärfen: auf der einen Seite, die Haushalte, die die Niedrigzinsphase für einen Immobilienerwerb ausnutzen können, auf der anderen Seite die, denen selbst die günstige Finanzierung nicht hilft. Letzteres liegt nicht zuletzt an einem Faktor, der jenseits der Immobilienpreise im engeren Sinne den Erwerb von Eigenheim für viele unerschwinglich macht: die sogenannten Nebenkosten, allen voran die Grunderwerbsteuer. Sie wird als Prozentsatz vom Kaufpreis erhoben und belastet infolgedessen unabhängig von der finanziellen Leistungsstärke des Käufers. Mit anderen Worten: Auf eine mögliche Lenkungswirkung dieser wichtigen Steuer wird völlig verzichtet.

Dabei wäre es gerade jetzt an der Zeit, zum Beispiel durch smarte Staffelungen sinnvolle Lenkungswirkungen einzusetzen. Auch wenn wir nicht wissen, wie lange genau die aktuelle Niedrigzinsphase noch dauern wird: Sie ist endlich, und ihre ausgehende Phase sollte dringend für eine ausgewogenere Entwicklung auf dem Immobilien- beziehungsweise Wohnungsmarkt genutzt werden. Eine differenzierte Erhebung der Grunderwerbsteuer wäre dazu ein wichtiger Schritt. Die finanzpolitischen Spielräume dafür sollten auch bei den Ländern vorhanden sein. Eine gestaffelte Grunderwerbsteuer könnte durch weitere Absenkungen bei den Nebenkosten flankiert werden, etwa durch das konsequente Bestellerprinzip auch für das Makeln von Wohnungsverkäufen. Es stellt sich nicht zuletzt auch aus ordnungspolitischen Überlegungen die Frage, ob der Gesetzgeber nicht zuerst alle steuerlichen Möglichkeiten ausschöpfen sollte, um den Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt entgegenzuwirken.

Nicolas Kemper, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt und Steuerberater, Partner, LKC Kemper Czarske v. Gronau Berz, Grünwald

Für Konrad Rüchardt

Gewiss grässlich hätte den einstigen Nestor der Immobilienbewertung in der Bundesrepublik und speziell der Feststellung des „richtigen“ Beleihungswertes im Immobilienkredit erbost, welcher Unsinn jetzt gerade zeitgemäß probiert wird: die weitestgehende Vernachlässigung von Ertragswerten (und Substanzwerten) in der Praxis der privaten Immobilienbeleihung zugunsten der persönlichen Schuldentilgungsfähigkeit. Konrad Rüchardt, der eben im gesegneten Alter von neunzig Jahren gestorben ist, hätte den Bankenverbänden jetzt mühelos gepfefferte Stellungnahmen zu den falschen Überbetonungen der „weichen Faktoren“ in der Kreditpraxis liefern können. Aber vielleicht findet sich in den Positionen der Verbände gegenüber den Berliner und Brüsseler Vorgaben sogar noch ein Rüchardt-Zitat.

Denn zur Sache geschrieben hat der Ur-Münchener Rüchardt als fast lebenslanger Hypothekarier wirklich eine Menge: Aufsätze und Kolumnen im „Langfristigen Kredit“ und in der

„Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen“, Vorträge beim „Juniorentreffen“ in Bad Kissingen, Taschenbücher zum Beleihungswert im Verlag Fritz Knapp, Handbücher zum Real- und Kommunalkredit und zum Haus- und Grundbesitz in vielen Auflagen.

An der TU Weihenstephan hatte Rüchardt einst Landwirtschaft studiert und war dort auch promoviert worden, ist dann zur Bank seines Lebens, der BV, gekommen, von ihr zur Tochter Bayerische Handelsbank, die er seit 1984 als Vorstandssprecher führte. Und für Bewertungsfragen war er seit 1962 (Landwirtschaft) und 1964 (allgemein) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Der Knapp-Verlag konnte mit seinem Rat den Richardi-Verlag übernehmen und ausbauen. Sein scharfer Verstand und sein nachhaltiger Reichtum an listigen Themenstellungen haben uns immer geholfen.

Redaktion und Verlag trauern um ihren Mitherausgeber Dr. Konrad Rüchardt.