

Im Blickfeld

Kreativer Wohnungsbau gefragt

Dass Wohneigentum vieler Menschen Wunsch ist, haben diverse Umfragen und Studien hinreichend belegt. Angesichts weitgehend stabiler Grundstücks- und Baupreise, historisch niedriger Zinsen und einem insgesamt robusten Arbeitsmarkt könnten sich viele den Eigenheim-erwerb sogar leisten. Um ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren, wird fleißig gespart. Allein die kontinuierlich hohen Absatzzahlen der Bausparkassen sprechen für sich. Außerdem fördert der Bund die Sparanstrengungen mit Arbeitnehmersparzulage, Wohnungsbauprämie und Wohn-Riester. Darüber hinaus gewähren die Förderbanken Zinsvergünstigungen und die Länder stellen Sonderkreditprogramme bereit. Trotzdem stagniert die hiesige Eigentumsquote und bleibt weit unter dem europäischen Durchschnitt.

Vielstimmig ist deshalb der Chor, der nach weiteren Hilfen für Wohnungserwerber ruft. Direktzuschuss, Zinssubvention und steuerliche Abschreibung sind nur einige der fiskalischen Instrumente, die regelmäßig gefordert werden. Über ihre Wirksamkeit kann trefflich gestritten werden. Unstrittig ist jedoch, dass der haushaltspolitische Spielraum dafür weder im Bund, noch in den Ländern oder den Kommunen vorhanden ist. Jetzt ist vielmehr die Kreativität der kommunalen Politiker und Beamten gefragt. Dass das entgegen der landläufigen Meinung kein Widerspruch in sich sein muss, zeigte sich auf der Konferenz „Wohneigentum stärken – Perspektiven für Städte und Gemeinden“ am 24. November.

Gemeinsam hatten das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung dazu nach Fulda geladen. Vorgestellt wurden Projekte, die beispielgebend für die Schaffung von Wohneigentum in den Städten sein können.

So will beispielsweise die Stadt Fulda mit unterschiedlichen Wohnformen wie Terrassenappartements am Schlossgarten oder Kleinwohnungen in Bahnhofsnähe das Wohnen in der Innenstadt attraktiv machen. In Gotha soll das Stadtzentrum als Wohnort gestärkt werden, indem Flächen für Neubauten in gewachsenen

Lagen angeboten werden. Dazu erwirbt die Stadt desolaten Gebäude, reißt diese ab, bereinigt die Grundstücke und vermarktet sie anschließend, damit auf ihnen Reihen-, Stadt- und Einfamilienhäuser errichtet werden. Mehrere Generationen will Braunschweig „unter ein Dach“ bekommen, indem ein zentrumsnahes ehemaliges Straßenbahndepot unter Einbeziehung privater Bauherren in ein Wohngebäude umgestaltet wird.

Vergleichbare Projekte gibt es in zahlreichen weiteren Kommunen und sie sind notwendig. Unter dem Primat der Haushaltskonsolidierung erkennen die Gemeinden, dass sie das Engagement ihrer Bürger fördern müssen. Wohneigentumsbildung zu unterstützen kann ein Weg sein. Dazu braucht es erst in zweiter Linie finanzielle Anreize, vor allem aber erschwingliches Bauland in attraktiven Lagen. Dabei zählt hauptsächlich die Infrastruktur: Verkehrsanbindung, soziale Einrichtungen und Nahversorgung. Das alles ist längst bekannt, aber zuweilen noch zu wenig beachtet. Einzelne Pilotvorhaben mögen erkenntnisreiche Experimente sein, künftig wird es darauf ankommen müssen, deren Lehren in einem ganzheitlichen Stadtentwicklungs- und Planungskonzept umzusetzen. L.H.

Sparen wieder „in“

Erstmals seit fünf Jahren stellen die Sparrer wieder die Mehrheit in Deutschland. 51,1 Prozent der Bundesbürger legen Geld zurück. Damit stieg ihr Anteil im Herbst dieses Jahres um 3,3 Prozentpunkte gegenüber dem Sommer. Zu diesem Ergebnis kommt TNS Infratest, das dreimal jährlich mehr als 2 000 Deutsche im Alter von über 14 Jahren im Auftrag des Verbandes der privaten Bausparkassen nach ihren Sparanstrengungen befragt. Die Fähigkeit, wieder mehr Geld auf „die hohe Kante“ zu legen, ist einerseits Folge des wirtschaftlichen Aufschwungs, der offensichtlich auch in den Vermögen der privaten Haushalte angekommen ist. Andererseits verunsichert die Banken- und Staatsschuldenkrise die Menschen, sodass sie zugunsten mehr finanzieller Vorsorge den Konsum vorerst zurückstellen.

Der Umfrage zufolge will fast jeder Zehnte mehr sparen. Mit 9,6 Prozent blieb dieser Anteil gegenüber dem Sommer

mit 9,7 Prozent weitgehend konstant. Gleichzeitig gaben jetzt 11,4 Prozent im Vergleich zu 12,1 Prozent zur Jahresmitte 2011 an, weniger zu sparen. Die übrigen 71,2 (Sommerumfrage: 71,0) Prozent wollten ihr Sparverhalten nicht ändern. Oberstes Sparziel bleibt mit 65,9 Prozent die Altersvorsorge, deren Bedeutung sogar noch wuchs – um 3,8 Prozentpunkte.

Immerhin 51,4 Prozent der Befragten streben mit ihren Ersparnissen an, einmal Wohneigentum bilden zu können. So hält sich dieses Sparziel auf konstant hohem Niveau und wurde gegenüber der vorangegangenen Umfrage sogar noch öfter genannt. Das Plus beträgt 0,8 Prozentpunkte. Damit zeigt sich, dass die Deutschen in erster Linie Sicherheit suchen und weniger Renditejäger sind. Bemerkenswert ist, dass ihnen die Wahrung des Wohlstands auch nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben wichtiger ist als die Zukunftsvorsorge für die Familie – sei es in Form von Wohneigentum oder Bildungssparen. Offensichtlich ist das Vertrauen in das staatliche Rentensystem deutlich niedriger als in die Ausgewogenheit der lokalen Immobilienmärkte oder die Qualität der öffentlichen Bildungseinrichtungen.

Vor diesem Hintergrund bleibt Wohn-Riester für die Bausparkassen ein wichtiges Produkt. Seine Bedeutung im Neugeschäft sollte in der Zukunft sogar noch zunehmen. Aber auch das klassische Bausparen mit dem Ziel, Wohneigentum zu erwerben oder zu erhalten, ist den Deutschen wichtig. Investitionen in die eigene Bildung oder die der Kinder scheint den Antworten nach, die TNS Infratest bekommen hat, dagegen noch kein Sparziel zu sein. Wenn die Bausparkassen ihr Zwecksparsystem auch für diesen Bereich öffnen wollen, werden sie zunächst noch erhebliche Überzeugungsarbeit zu leisten haben. (Red.)

Deutliche Kriseneffekte

Bislang führten die Pfandbriefemittenten ein vergleichsweise einfaches Geschäft. Wenn es rundherum kriselte, konnte man beruhigt auf die eigenen Qualitätsmerkmale verweisen und somit (zumeist) die notwendige Überzeugungsarbeit leisten. Auf ewig würde man sich allerdings kaum vom Vertrauensverlust

der Anleger und der schlechten Marktsituation abkoppeln können, soviel war längst klar. Und tatsächlich hinterlässt die Krise mittlerweile deutliche Spuren auch am Pfandbrief: Lagen die Absatzzahlen zur Jahresmitte noch im Rahmen der Erwartungen, so hieß es jüngst beim Verband deutscher Pfandbriefbanken in Berlin, dass sich der Verkauf spätestens im dritten Quartal stark verlangsamt hat. Und auch im laufenden vierten Quartal zeige sich an dieser Entwicklung keine Änderung, eher im Gegenteil. Wie dramatisch der Rückgang ist, ist an der nach unten korrigierten Prognose für das Gesamtjahr abzulesen: Nicht wie erwartet 90 Milliarden Euro soll das Gesamtvolumen am Jahresende betragen, sondern lediglich 65 bis 70 Milliarden Euro – und damit ein Viertel weniger.

Schwer wiegt dabei insbesondere die derzeitige Zurückhaltung der Versicherer als signifikante Pfandbrief-Abnehmer. Immer stärker sorgt die bekannte Problematik möglicher Wechselwirkungen der neuen Versicherungsrichtlinie Solvency II und des Bankenregelwerks Basel III allem Anschein nach für Unsicherheit. In diesem Lichte begrüßt man natürlich erst einmal das zweite, im November mit einem Volumen von 40 Milliarden Euro aufgelegte Ankaufprogramm der Europäischen Zentralbank, insbesondere weil es auch kleinere Anleihen mit Größen ab 300 Millionen Euro berücksichtigt und ein höherer Anteil auf den Primärmarkt entfallen soll. Allerdings läuft dies nur zögerlich an.

Um dem Abwarten der Investoren entgegenzuwirken, bleibt den Emittenten derzeit wohl nur die „Flucht nach vorn“. Und so will der Verband mit Änderungsvorschlägen „in naher Zukunft“ mal wieder an den Gesetzgeber herantreten. Dass ein Schwerpunkt dabei auf einer weiteren Verbesserung der gesetzlichen Transparenzanforderungen an die Deckungsmasse liegen soll, betont zum einen die vermeintlichen Stärken des „German Covered Bond“ und kommt zum anderen den Forderungen des Marktes entgegen, hier noch etwas nachzubessern. Distanzieren will sich der Verband zudem von den derzeit wieder diskutierten „Structured Covered Bonds“, die zwar nach dem Pfandbrief modelliert wären, aber deutlich riskantere Deckungsmassen hätten und denen die gesetzliche Grundlage fehlt. Teufelszeug sei das im Prinzip zwar nicht, hieß es vom Verbandspräsidenten

Jan Bettink, und als ergänzende Instrumente im Finanzierungsmix wären sie sicherlich hilfreich, aber so hochwertig wie der Pfandbrief seien sie natürlich nicht, weswegen sie auch nicht in den Genuss einer regulatorischen Privilegierung kommen dürften. Besonders pikant: Es war die Landesbank Berlin, deren Vorstandsvorsitzender der heutige vdp-Präsident Jan Bettink ist, die im Jahr 2007 als erste einen strukturierten deutschen Covered Bond entwarf. ho.

S&P stresst Europa

Da schau einer an, in der Eurozone kriselt es. Politisches Handeln ist notwendig, wenn der gemeinsame Währungsraum und die fiskalische Handlungsfähigkeit erhalten bleiben sollen. Diese Erkenntnis ist alles andere als neu. Neu ist jedoch, dass Standard & Poor's (S&P) es jetzt auch schon gemerkt und insgesamt 15 Länder der Eurozone und damit auch den Europäischen Stabilisierungsfonds EFSF auf „Credit Watch Negative“ gesetzt hat. Dieser Erkenntnisblitz überraschte Märkte und Börsen offensichtlich weit mehr als die hinlänglich bekannten Krisentatbestände.

Dabei sollte man es besser wissen. Schließlich kann der Ratingagentur nun wahrlich nicht vorgeworfen werden, dass sie sich an den Stimmungen der Stammtische orientiere. Sie hatte schon beim ersten Rettungsschirm für das faktisch insolvente Griechenland das ungute Gefühl beschlichen, dass die milliarden-schweren Kredite und Garantien die Haushalte der übrigen Eurostaaten über Gebühr belasten dürften. Denn durch die Hilfen für die eigenen Banken waren die nationalen Schuldendienste bereits arg strapaziert worden. Als dann in noch größerem Umfang als gedacht die Hellenen gestützt werden mussten, war die volkswirtschaftliche Schmerzgrenze erreicht. Griechenland aufzufangen, mag in einem gemeinsamen europäischen Kraftakt vielleicht gelingen, für Spanien oder Italien, die ohnehin mit dem Rücken zur Wand stehen, müssen andere Lösungen her.

Insofern mag es beruhigen oder beunruhigen, dass Ratingagenturen weder Orakel noch Prognostiker sind, sondern in aller Regel nur das zu diagnostizieren vermögen, was inzwischen ohnehin jeder

weiß. Sie dokumentieren also quasi Allgemeinwissen und agieren prozyklisch. Müßig zu erwähnen, dass Verbriefungen von faulen Hypothekenkrediten erst dann ihre Top-Ratings verloren, als die Risiken schlagend wurden, dass Lehman herabgestuft wurde, als die Bank längst pleite war, oder die Bonitätsnoten für griechische Staatsanleihen sanken, als die Investoren höhere Spreads verlangten.

Nun also will S&P die Euro-Staaten 90 Tage lang stressen und anschließend die Ratingnoten senken oder auf dem bisherigen Niveau belassen. Für beides wird – wie banal – jeweils eine Wahrscheinlichkeit von 50 Prozent genannt. Fünf hinlänglich bekannte Fakten werden als Gründe genannt: Erstens lähmen schlechte Kreditportfolios, strengere Eigenkapitalregeln und eine teure ungedeckte Refinanzierung die Banken. Zweitens avancieren supranationale Institutionen wie der IWF zu privilegierten Staatsgläubigern, die andere Investoren in den Nachrang treten lassen. Drittens agiert die Politik zu langsam, um die Staatsschuldenkrise zu bewältigen. Viertens sind Staaten und Private zu hoch verschuldet und fünftens ist das Wirtschaftswachstum zu gering, um die Defizite abzubauen.

All das ist längst bekannt. Bekannt ist ebenso, dass S&P gern politische Akzente setzt. Schon in der US-Schuldenkrise wollte die Agentur Präsident, Senat und Repräsentantenhaus vor sich hertreiben, indem unmittelbar vor den entscheidenden Sitzungen damit gedroht wurde, das Rating herabzustufen, sollten die Beschlüsse andere sein, als von S&P erwartet. Konkret will die Agentur gegenseitige Budgetkontrolle der Euro-Staaten und mehr Möglichkeiten der Staatsfinanzierung durch die EZB, vor allem aber eine Art europäischen Länderfinanzausgleich.

Beeindruckt haben die Drohungen der Ratingagentur bislang weder die Märkte noch die Mächtigen dies- und jenseits des Atlantiks. In den USA konnten oder wollten sich die Parteien nicht einigen. Deutschland lehnt Euro-Bonds ebenso ab wie Staatskredite durch die EZB und platzierte trotz negativem Ratingausblick eine fünfjährige Anleihe von mehr als vier Milliarden Euro zu einem Zins von 1,11 Prozent – nur minimal mehr als für eine vergleichbare Emission im November. L.H.