

Förderung als Investitionsanreiz für die Wohnungswirtschaft

Günter Lampe und Jürg Schönherr

Wie wirksam einzelne Fördermaßnahmen im Wohnungswesen sind, lässt sich wohl nicht mit Sicherheit bestimmen. Folglich beinhaltet auch die Abwägung von Kosten und Nutzen staatlicher Impulse erhebliche Unsicherheit. Trotzdem halten die Autoren finanzielle Anreize für sinnvoll, wenn sie Investitionen anstoßen und deren Wirtschaftlichkeit unterstützen. Gleichzeitig mahnen sie aber, dass die Förderung stets nur Begleitung, aber nie Begründung von Immobilieninvestitionen sein darf. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit müssten immer noch die Grundlage der Investitionsentscheidung bilden. (Red.)

Ob die staatliche Förderung Anreiz oder Voraussetzung für eine Investition ist, muss im Einzelfall betrachtet werden. Summierend ist aber festzustellen, dass in einem nicht unerheblichen Umfang Immobilieninvestitionen durch staatliche Förderung begleitet wurden. Daraus kann eine Unerlässlichkeit von staatlicher Förderung zur Erreichung von ordnungspolitischen Zielen und der Begleitung grundlegender gesellschaftlicher Anpassungsprozesse für wohnungswirtschaftliche Immobilieninvestitionen abgeleitet werden. Sie sollte dabei eine Begleitung und nicht die Begründung der Immobilieninvestition darstellen. Letztendliche Grundlage für die Entscheidung muss aber die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der Immobilieninvestition sein.

Staatliche Förderung spielte in der Vergangenheit in der Immobilienwirtschaft eine starke Rolle. Ob in Form von steuerlichen Anreizen verschiedenster Art oder als direkte Subvention beim Wohneigentum oder Mietwohnungsbau galt sie als direktes und indirektes politisches Steuerungsinstrument und übte Markteinfluss aus. Unstrittig ist wohl, dass in Deutschland die gute Versorgung mit Wohnraum auch auf dem Sozialen Wohnungsbau und der damit einhergehenden Förderung basiert.

Allein in den Jahren 2004 bis 2006 wurden 2,275 Milliarden Euro an Mitteln für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Damit wurden rund 105 000 Wohnungen neu gebaut oder modernisiert. Darüber hinaus wurden mittels der Eigenheimzulage 2004 bis 2006 Eigenheime oder Eigentumswohnungen mit einem Volumen von knapp 13 Milliarden Euro vom Bund gefördert.

Angesichts dieser Zahlen und der momentanen Situation, dass in Deutschland de facto keine Wohnungsnot herrscht, kann man zu dem Schluss kommen, dass eine staatliche Förderung sehr wohl positive Anreize auf wohnungswirtschaftliche Investitionen ausübt. Ist dies aber wirklich der Fall?

Mögliche Einflussfaktoren

Die Beweggründe für den Erwerb, den Neubau oder die Modernisierung eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung durch Wohnungsunternehmen, Privatpersonen oder eine Immobiliengesellschaft sind sehr unterschiedlich. Für den einen mag es vielleicht der Traum vom eigenen Haus unter Beachtung des viel zitierten Grundsatzes für eine Immobilieninvestition sein: „Lage, Lage, Lage“. Für den anderen ist bei Neubau oder Modernisierung der Aspekt der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit das Entscheidende. Möglicherweise wirkt aber auch das Argument besonders stark, dass die Immobilie eine gute Möglichkeit der Altersvorsorge darstellt. Jeder, der sich mit diesem Thema beschäftigt, könnte noch eine Vielzahl von anderen, ausschlaggebenden Gründen benennen, die einen oder sogar den Anreiz für die Investition darstellen.

Die Autoren

Günter Lampe ist Mitglied des Vorstands, und **Jürg Schönherr** ist Vertriebsdirektor Immobilienkreditgeschäft bei der WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Münster.

Welche Rolle spielt dabei die staatliche Förderung? Es wird wohl sehr schwierig sein, einen bestimmenden Zusammenhang zwischen der eigentlichen Entscheidung und dem Einfluss der Förderung nachzuweisen. Eine Begründung für die Abschaffung der Eigenheimzulage war, dass der Sachverständigenrat keinen Grund mehr für die Subventionierung der Kapitalkosten für selbst genutzte Wohnimmobilien sah (vergleiche Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung [2003], TZ 476 ff.) Die seit 2000 rückläufigen Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser können aber nur bedingt als Indiz dafür gelten, dass für bestimmte Privathaushalte mit der direkten staatlichen Förderung zugleich der Anreiz entfiel, sich mit dem Thema Wohneigentum in der konkreten Umsetzung zu beschäftigen.

Beispiele für Fehlallokationen im Mietwohnungsbau durch eine nicht unerhebliche staatliche Förderung ließen sich sicherlich aufzeigen, gleichwohl ist es zu bezweifeln, dass die Inkaufnahme eines immobilienwirtschaftlichen Verlustes (partiell auch Totalverlustes) durch die staatliche Förderung bedingt war.

Was sicherlich für beide Bereiche – den privaten Eigenheimbau wie die institutionalisierte Wohnungswirtschaft – gilt, ist die Tatsache, dass die Gewichtung einzelner Faktoren wie zum Beispiel Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit oder Kostenumfang der Investition durch die Förderung beeinflusst wurde und auch werden sollte. Der Zugang bestimmter Bevölkerungsgruppen zu Wohneigentum oder Wohnen in bestimmten Quartieren wäre ohne sie zumindest erschwert gewesen.

Gleichfalls hätten neue technische Standards und Anpassungen an insbesondere zukünftige Herausforderungen nur schwerlich Einlass in die Immobilienwirtschaft gefunden. Damit stellt sich die Frage, ob eben diese zukünftigen Herausforderungen und die damit verbundenen Investitionen ohne staatliche Förderung in der Immobilienwirtschaft gemeistert werden können.

Die Themenfelder der Immobilienwirtschaft für die nächsten Jahre sind klar skizziert. Es geht zum einen darum, bei der Bestimmung der immobilienwirtschaftlichen Investitionen den demografischen Wandel in den einzelnen Regionen oder auch in der Gesamtheit zu berücksichtigen. Schlagworte wie „Wohnen im Alter“, „generationsübergreifen-

des Wohnen" oder „familienfreundliches Wohnen" oder die Einsparung von CO₂ zeugen von der Tatsache, dass es in der Zukunft nicht um das schlichte Zurverfügungstellen oder die Modernisierung von Wohnfläche geht, sondern die Investitionen einem sich wandelnden Nachfrageverhalten und einer hohen regionalen Ausdifferenzierung in der Entwicklung von Wohnungsmärkten anzupassen sind. Damit einhergehend sind Ansprüche an Rendite und Nachhaltigkeit wie auch die Projektierung zukünftiger Entwicklungen und deren Berücksichtigung bei diesen Investitionen zu beachten. Beispielhaft sollen zwei Investitionsfelder näher beleuchtet werden.

Energetische Sanierung und Neubau

Im Jahr 2007 hat die Bundesregierung weitreichende Beschlüsse gefasst, die die Einsparung von CO₂ in den nächsten Jahren zu einer der wichtigsten Prämissen für wohnungswirtschaftliche Investitionen machen. „Deutschland ist international Vorreiter beim Klimaschutz. Mit den Meseberger Beschlüssen zu einer Integrierten Energie- und Klimapolitik wurde dies erneut bestätigt. Die Umsetzung der Beschlüsse dient dabei nicht nur der Erreichung der deutschen Klimaschutzziele, sondern realisiert volkswirtschaftliche Gewinne von über fünf Milliarden Euro im Jahr 2020." (vergleiche Bundesumweltministerium, Hintergrundpapier 2007)

Das bedeutet ungeachtet der bereits geleisteten Investitionen und der erzielten Einsparungen, dass nach Schätzungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung im Wohngebäudebestand der Bundesrepublik ein CO₂-Einsparungspotenzial von bis zu 70 Millionen Tonnen besteht. Durch die ordnungspolitischen Rahmenbedingungen, aber auch durch das auf langfristig erzielbare Erträge ausgerichtete Handeln der Wohnungswirtschaft wird ein nicht unerheblicher Teil dieses Einsparungspotenzials in den nächsten Jahren tatsächlich generiert werden. Dies kann – und hier findet sich ein erster Aspekt einer Anreizwirkung – nur durch staatliche direkte oder indirekte Förderung erreicht werden.

Mehr denn je werden die Investitionen bei der gewerblichen Immobilienwirtschaft auf ihre Wirtschaftlichkeit hinterfragt. Mag bei einem Modellvorhaben dieser Aspekt noch nicht die entscheidende Rolle spielen, so ist er in der Um-

setzung der Investitionen in der breiten Anzahl zwingend. Ökologische Ziele oder erreichte Einsparungen beim CO₂-Ausstoß spiegeln sich in keiner Bilanz eines Unternehmens wieder. Und die erzielten Einsparungen bei den Betriebskosten können nur bedingt in eine verbesserte Wirtschaftlichkeit einfließen. Der Zusammenhang zwischen eingesparten Betriebskosten und einer damit einhergehenden Erhöhung der Nettokaltmiete ist nicht in jedem Fall gegeben und kann somit auch nicht als Anreiz einer energiesparenden immobilienwirtschaftlichen Investition gelten.

Eine Studie der Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft aus dem Juni 2008 kommt zu dem Schluss: „Für das vermietete Gebäude ergeben sich für die untersuchten energetischen Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von den Randbedingungen zur Umsetzung der Maßnahmen sehr differenzierte Ergebnisse von ganz unwirtschaftlich bis wirtschaftlich. Voraussetzung für Wirtschaftlichkeit ist dabei immer die Durchsetzbarkeit der vollen Mieterhöhung nach BGB, sodass sich aus nicht erzielbaren Mieterhöhungen erhebliche Hemmnisse ergeben können." (Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand", Seite 3)

Da die Investitionen in der Immobilienwirtschaft zu einem nicht unerheblichen Teil fremdfinanziert werden müssen, spielen Zuschüsse und Zinsverbilligungen eine entscheidende Rolle. Im Unterschied zu früheren staatlichen Förderungen ist die Einsparung von Energie keine regionale Besonderheit oder einer bestimmten Bevölkerungsgruppe vorbehalten, sondern sie ist immobilienmarktunabhängig. Auch sind die Standards der Energieeinsparverordnung losgelöst von Betrachtungen der Lage und der Perspektive des Marktes in allen Immobilienstandorten gleich. Völlig unbetrachtet scheint momentan die Bonität des einzelnen Immobilienbesitzers eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung zu sein und die durch energetische Investition erzielte Kostenreduzierung.

Als einen Erfolg kann man dabei die städtebaulichen Fördermittel und insbesondere die zinsverbilligten Darlehen der KfW ansehen. So wurden allein im Jahr 2007 Förderkredite für energieeffizientes Bauen und Sanieren mit einem Volumen von 4,941 Milliarden Euro (Quelle: KfW-Förderbank, Förderbericht 2007) ausgereicht. Damit wurden rund 153 000

Wohnungen und etwa 53 000 Energiesparhäuser (unterschiedlicher Energieeffizienzen) saniert beziehungsweise neu gebaut.

Aus Sicht einer Bank muss die Refinanzierung von Investitionen in die Immobilien nachhaltig gesichert sein. Der Umfang der energetischen Sanierung und des Neubaus lassen eine deutliche Anreizwirkung durch eine staatliche Förderung in direkter Form als Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen oder in indirekter Form durch Steuererleichterungen bei Investitionen vermuten. Die Wirkungen der bisherigen Förderung sind erkennbar. Da ein direkter Zusammenhang zwischen geringen Kapitalkosten bei der Refinanzierung und einem damit verbundenen positiven Effekt für die Wirtschaftlichkeit der Investition besteht, dürfte die Anreizwirkung einer Förderung für Energie einsparende Investitionen in den Neubau oder die Sanierung von Immobilien nicht infrage gestellt sein.

Wohnen im Alter

Ein Thema, welches bisher in der staatlichen Förderung eher in Modellvorhaben eine Rolle gespielt hat, wird in den nächsten Jahren immens an Bedeutung gewinnen. Der demografische Wandel sowie die Veränderung von Wohnpräferenzen im Alter führen aufgrund der Struktur des vorhandenen Wohnungsbestandes zu einem, wenn auch unterschiedlich großen, Anpassungsbedarf. Diesem Anpassungsbedarf wird zunächst durch gering-investive Maßnahmen Rechnung getragen. Grundlegende Strukturveränderungen der Gebäude und Wohnungen sind nicht oder nur mit erheblichem Aufwand möglich. Kulmination finden die Kosten zudem, wenn in gleichem Zusammenhang eine energetische Sanierung durchgeführt werden soll. Dabei kann ein Neubau nur in wenigen Fällen eine wirtschaftlich vertretbare Maßnahme darstellen, denn die Höhe der Baukosten und die einkommensbedingt leistbaren Mieten oder – bei Wohneigentum – die begrenzten Möglichkeiten der Aufnahme einer Finanzierung lassen diese Alternative nur selten zu.

Man könnte relativ schnell auch für diesen notwendigen Anpassungsprozess Anreizwirkungen in der staatlichen Förderung suchen. Müssen aber längerfristig stattfindende und nicht auf ordnungspolitischer Diktion beruhende Marktanpassungen von Produkten nicht ohnehin

durchgeführt werden und bedürfen von daher keiner staatlichen Förderung?

Grundsätzlich werden auch in diesem Zusammenhang, wie bei allen anderen immobilienwirtschaftlichen Investitionen, der Nachhaltigkeitsaspekt und die Wirtschaftlichkeit eine übergeordnete Rolle spielen. Das Nachfrageverhalten wird entsprechende Angebote hervorbringen und die Investitionsbereitschaft wird sich an dem Renditeanspruch und der Marktakzeptanz orientieren. Hierin sind nach Ansicht der Autoren keine Besonderheiten gegenüber sonstigen Investitionsentscheidungen zu sehen.

Besonderheiten werden immer dann auftreten, wenn wegen regionaler, für die Investitionen relevanter Parameter (Mieten, Baulandpreise, Baukosten) eine aus Investorensicht nicht hinreichende Rendite oder Wirtschaftlichkeit erzielt werden kann. Besonderheiten können sich aber auch aus dem eventuell fehlenden Zugang bestimmter Bevölkerungsgruppen zu solchen Angeboten für das Wohnen im Alter ergeben.

Ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen in einer dem Menschen ver-

trauten Gegend ist zunächst unabhängig von Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Und doch wird der Zugang zu bestimmten Wohnformen oder Angeboten und Dienstleistungen für das Wohnen im Alter letztendlich über das Einkommen bestimmt. „Es wird daher immer weniger das Seniorenwohnen geben. Diese Wohnform wird sich in eine vielfältige Nachfragestruktur auffächern, die nicht nur vom Alter, sondern auch vom Haushaltstyp, den Wohnkonzepten und der Mietkaufkraft geprägt ist.“ (Studie INWIS /GdW „Wohntrends 2020“)

Förderung als Begleitung nicht Grundlage von Investitionen

In diesem Kontext kann die Frage nach einer Anreizwirkung staatlicher Förderung für Immobilieninvestitionen gestellt werden. Die bisherigen Förderungen bei Investitionen für Immobilien, die das Produkt Wohnen im Alter ermöglichen, sind nach Kenntnisstand der Autoren Objektförderungen. Dabei werden partielle, für das Produkt notwendige Ausgestaltungen (Barrierefreiheit, Aufzüge) gefördert. Inwiefern in den

nächsten Jahren auch eine Subjektförderung Anreizwirkung ausüben kann, ist zu diskutieren. Mit einer höheren Nachfrage nach diesem Produkt wird aber zweifelsohne die Investitionsbereitschaft angeregt.

Investitionen in wohnwirtschaftliche Immobilien und staatliche Förderung haben in der Vergangenheit wie auch in der Gegenwart eine gemeinsame Kontinuität. Ob die staatliche Förderung Anreiz oder Voraussetzung für eine Investition ist, muss im Einzelfall betrachtet werden. Summierend ist aber festzustellen, dass in einem nicht unerheblichen Umfang Immobilieninvestitionen durch staatliche Förderung begleitet wurden. Daraus kann eine Unerlässlichkeit von staatlicher Förderung zur Erreichung von ordnungspolitischen Zielen und der Begleitung grundlegender gesellschaftlicher Anpassungsprozesse für wohnwirtschaftliche Immobilieninvestitionen abgeleitet werden. Sie sollte dabei eine Begleitung und nicht die Begründung der Immobilieninvestition darstellen. Letztendliche Grundlage für die Entscheidung muss aber die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der Immobilieninvestition sein. ■

Maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung

Jörg Lauer bietet einen praxisbezogenen Leitfaden zur strukturierten, am Cashflow ausgerichteten Immobilienfinanzierung samt ihren Vorteilen gegenüber der klassischen Renditeberechnung. Neben den Besonderheiten von Bau-, Hotel- und Portfoliofinanzierungen setzt er sich in der Neuauflage auch mit den Themen Risikomanagement und Verbriefungsprodukte auseinander.

Zahlreiche neue Fallbeispiele und Gestaltungstipps veranschaulichen die Darstellung – für Praktiker aus Immobilienwirtschaft und Immobilienfinanzierung, aus Kreditwirtschaft und Anlageberatung.

Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt am Main
Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de



Strukturierte Immobilienfinanzierung

Von Jörg Lauer.
2., überarbeitete Auflage 2008.
240 Seiten, broschiert, 32,00 €. ISBN 978-3-8314-0821-4.