

„Phase der Bodenbildung am Immobilienmarkt erreicht“

Pfandbriefbanken-Präsident Gero Bergmann sieht Anlass für Optimismus / Vereinfachung von Vorschriften im Wohnungsbau unerlässlich

mho. FRANKFURT. Die vergangenen zweieinhalb Jahre waren in der Immobilienbranche sehr schwierig. „Der Markt ist durch eine tiefe Krise mit vielen Insolvenzen gegangen“, sagt Gero Bergmann, Präsident des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) im Gespräch mit der F.A.Z. „Die Banken mussten hohe Risikovorsorge bilden, stehen aber weiter solide da.“ Noch gebe es weiter viel Unsicherheit, doch die Entwicklung im dritten Quartal sei „eine Botschaft“ – keiner der Immobilienpreisindizes des VDP ist gegenüber dem Vorquartal noch gefallen. „Wir haben Ende 2023 in unserem jährlichen Pressegespräch der Hoffnung Ausdruck verliehen, dass wir 2024 die Phase der Bodenbildung am Immobilienmarkt erreichen. In dieser befinden wir uns nun.“

Jedoch warnt Bergmann, die Entwicklung nicht überzubewerten. Es sei nicht der Beginn eines neuen „goldenen Zyklus“. „Das Niedrigzinsumfeld hat bis zum Jahr 2021 zu einer starken Konzentration auf die Immobilie als Anlageklasse geführt. Die Veränderungen dieser künstlich herbeigeführten Rahmenbedingungen haben diesem außergewöhnlichen Boom ein sehr kurzfristiges und kräftiges Ende bereitet.“

Hohe Baukosten als Hürde

Auch wenn es bei den Banken gut aussieht, so sei die Lage der Projektentwickler und Bauträger, bei denen in den Auftragsbüchern gähnende Leere herrsche, weniger positiv. „Wenn ein Projektentwickler über zwei Jahre hinweg nichts verkaufen kann, ist das kaum durchzu-

halten. Überstehen können das nur Unternehmen, die Vorsorge treffen, ihr Kapital stärken und über hinreichende Liquiditätspolster verfügen.“

Die Frage, wie in dieser Situation der dringend nötige Wohnungsbau angekurbelt werden kann, treibt Bergmann um. Nicht umsonst ist der VDP auch beim von der Bundesregierung ins Leben gerufenen „Bündnis Bezahlbarer Wohnraum“ dabei. Die größten Hindernisse seien zuletzt die gestiegenen Zinsen und die hohen Baukosten gewesen. Die Zins-

entwicklung gehe jetzt in die richtige Richtung, aber die Baukosten seien weiter zu hoch.

Diesen sei mit seriellem Bauen oder durch Verzicht auf nicht unbedingt notwendige Standards beizukommen, etwa nach dem Muster des „Gebäudetyps E“, die dann das Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller machen sollen. Doch um dies praktisch umzusetzen, sei noch einiges zu tun, sagt Bergmann. „Eine Vereinfachung von Vorschriften ist zur Belebung des Woh-

nungsbaus unerlässlich“, sagt er. „Wir haben 16 Landesbauordnungen. Wie soll man da serielles Bauen verwirklichen? Das ist, als ob man von einem Auto 16 Varianten bauen müsste, für jedes Bundesland eine.“ Auch die Förderbedingungen müssten wieder stabilisiert werden. Manches ist dann aber nicht so einfach. „Eine Senkung der Grunderwerbsteuer wäre sinnvoll. Aber das geht vermutlich nicht ohne Gegenfinanzierung, weil die Länder auf die Einnahmen aus dieser Steuer angewiesen sind.“

„Subventionen wenig zielführend“

Am allerwichtigsten sei jedoch, dass sich Wohnungsbau rentiere. „Ich glaube, dass unser Sozialstaat eine gute Ausprägung hat und der Mieterschutz auch die Gesellschaft schützt. Aber eine Kombination aus Mietpreislösung und höchsten Nachhaltigkeitsstandards passt einfach nicht, wenn man mehr Wohnungen bauen will. Dass eine Subventionspolitik wenig zielführend ist und dass der Situation am Wohnungsmarkt, die so desaströs ist wie noch nie, nur durch Angebotsanreize beizukommen ist, hat man, glaube ich, mittlerweile eingesehen.“

Deutlich verbessert sieht Bergmann auch die Situation bei Gewerbeimmobilien. Die Finanzierung von Hotelbauten boome geradezu, aber auch im Einzelhandel hätten sich die Aussichten verbessert. Denn es sei eine gewisse Rückkehr zum stationären Einzelhandel zu verzeichnen, etwa bei Lebensmitteln und Luxusartikeln. Und auch bei Büroimmobilien gehe wieder etwas. Zwar gebe es immer noch wenig Transaktionen, doch die Preiskor-

rektur scheine beendet. Lange hätten die Entwickler auf eine Besserung der Lage gewartet. Nun sei ihre Bereitschaft gestiegen, Verluste aus alten Projekten zu realisieren, um wieder neue entwickeln zu können. „Die Arbeitswelt wird nicht wieder so werden, wie sie vor der Pandemie war, aber der Trend zum Homeoffice wurde überbewertet. Das verbessert die Aussichten für Büroimmobilien. Das Risiko Vermögenswerte sogenannter stranded assets ist nicht mehr so weit verbreitet, wie noch vor einiger Zeit angenommen.“

Für das Geschäft der Pfandbriefbanken ist Bergmann durchaus optimistisch. Mittlerweile seien wieder Emissionen in längeren Laufzeiten möglich und das Volumen in diesem Jahr nicht so stark zurückgegangen, wie ursprünglich angenommen. Kummer machten dem VDP weiter die Entwicklungen in der Regulatorik. So könnten die Pfandbriefbanken bei der Transformationsfinanzierung einen wichtigen Beitrag leisten. Aber die Rahmenbedingungen seien hier zu widersprüchlich und inkonsistent. „Es ist im Bereich der nachhaltigen Transformation zu viel, zu schnell, zu umfangreich und nicht konsistent reguliert worden“, sagt Bergmann. „Das Regelwerk muss ‚fit for purpose‘ werden.“ Und dann gibt es nach wie vor die Diskussion um die Bewertungsansätze im Rahmen von Basel III. Hier fordert der VDP inzwischen ein Regulierungsmoratorium. Die Fortschritte der vergangenen 15 Jahre müssten anerkannt werden. Und angesichts einer in den USA drohenden Verwässerung von Basel III müsse ein Wettbewerbsnachteil für europäische Banken vermieden werden.



Mit Zuversicht: Verbandspräsident Gero Bergmann

Foto Tobias Hase