



EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

„In Deutschland besitzt jeder ein Haus“ – dieser Satz eines syrischen Flüchtlings machte kürzlich Schlagzeilen. Er spiegelt die Hoffnung auf ein besseres Leben wider: eines in Sicherheit und mit beruflichen Perspektiven.

Eine Million Flüchtlinge erwartet die Bundesregierung alleine für das Jahr 2015. Zumindest die, die anerkannt werden, suchen bald normale, bezahlbare Wohnungen – für sich und die nachziehenden Familien. Diese zusätzliche Nachfrage trifft in den begehrten Ballungsräumen auf ohnehin äußerst angespannte Wohnungsmärkte. Die „neuen“ Bedürftigen treten dann in Konkurrenz mit „alten“ Bedürftigen. Das birgt sozialen Sprengstoff in sich.

Die Bundesbauministerin spricht mittlerweile von mindestens 350.000 Wohnungen, die wir jährlich brauchen. Und sie hat Recht, wenn sie sagt: „Das umfasst alle Wohnungen, also Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen.“ Denn so wichtig schnelle Übergangslösungen sind: Es ist nicht damit getan, den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln. Wer ausreichend Wohnraum schaffen will, muss vor allem den privaten Wohnungsbau – und damit den klassischen Häuslebauer als Hauptinvestor – wieder stärker in den Blick nehmen. Auch hier sind neue Initiativen vonnöten.

Rangliste der Finanzierungsgruppen im privaten Wohnungsbau

Im Jahr 2014 haben die Kreditinstitute und Lebensversicherungen in Deutschland zur Wohnungsbaufinanzierung rund 166 Milliarden Euro ausgezahlt.

Stärkste Institutsgruppe sind die Sparkassen mit 56,6 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 34,1 Prozent. Den zweiten Platz belegen die Genossenschaftsbanken mit Baugeldauszahlungen in Höhe von 34,9 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 21,0 Prozent. Platz 3 nehmen die Bausparkassen mit 32,4 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 19,5 Prozent ein. Sie liegen vor den Kreditbanken mit

30,4 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 18,3 Prozent.

Mit großem Abstand folgen auf dem fünften Rang die Lebensversicherungen mit geschätzten 6,5 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 3,9 Prozent. Die Realkreditinstitute (private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten) belegen mit 3,4 Milliarden Euro und einem Markt-

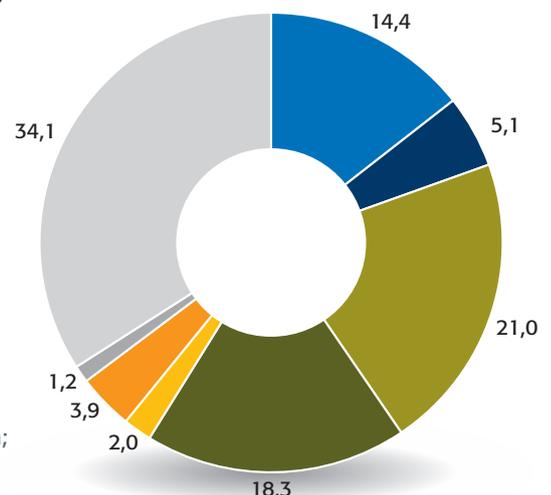
Fortsetzung auf Seite 2

Wohnungsfinanzierung

Marktanteile bei den Baugeldauszahlungen 2014; Angaben in Prozent

Bausparkassen insgesamt 19,5%

- private Bausparkassen
- öffentliche Bausparkassen
- Genossenschaftsbanken
- Kreditbanken
- Realkreditinstitute
- Lebensversicherungen
- Landesbanken
- Sparkassen



Quellen:
Verband der Privaten Bausparkassen; Angaben von Verbänden;
Prof. Mechthild Schrooten,
Hochschule Bremen

INHALT

„Wir müssen an der richtigen Stelle bauen“	2	Dorfplanerin – Beruf mit Zukunft	5	Neuerscheinung „Bausparen 2015“	11
Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden wird überprüft	5	Deutlicher Preisanstieg beim Wohneigentum	7	Forschungsprojekt: Untersuchung des Marktes für energetische Gebäudesanierung	12
		EZB-Papier kritisiert Rolle des Bankensektors in Europa	9		

Fortsetzung von Seite 1

anteil von 2,0 Prozent den vorletzten Platz. Am Ende dieser Skala rangieren die Landesbanken mit 2,0 Milliarden Euro

und einem Marktanteil von 1,2 Prozent. In diesen Zahlen sind auch die durchgeleiteten auf die Institutsgruppen nicht nä-

her aufgeschlüsselten Kredite der KfW enthalten. ■

WOHNUNGSBAU

„Wir müssen an der richtigen Stelle bauen“

Wohnungsbau – falsch geplant. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Dazu das folgende Interview der Wirtschaftsjournalistin Carla Fritz mit Prof. Dr. Michael Voigtländer, verantwortlicher Autor der Studie.

Worauf müssen wir uns in den nächsten Jahren am Wohnungsmarkt einstellen?

Auch wenn jetzt wieder deutlich mehr gebaut wird – der Bedarf wird in den großen Städten kurzfristig nicht zu decken sein. Das bedeutet weiterhin steigende Preise. Grundsätzlich wird das Leben in der Stadt auch in den nächsten Jahren noch teurer. Auf dem Land dagegen droht mit zunehmendem Wohnraumüberschuss ein wachsender Leerstand und damit auch Stagnation. Dort werden die Preise weiter fallen.

Dennoch, was ist kurzfristig denkbar, um zumindest etwas Druck vom Markt zu nehmen? Und wo müssten Weichen gestellt werden, um den Bedarf langfristig zu decken?

Kurzfristig müssten deutlich mehr Flächen in den Markt gebracht werden. In einigen Großstädten hat sich die Menge der gehandelten Flächen seit 2010 nicht erhöht. Städte sollten mehr Bauland mobilisieren, mehr und schneller Genehmigungen erteilen. Das Wohngeld zur Abfederung sozialer Härten wird jetzt erhöht, es kommt vielleicht nur etwas spät.

Langfristig geht es darum, die Verkehrsinfrastruktur zu verbessern.

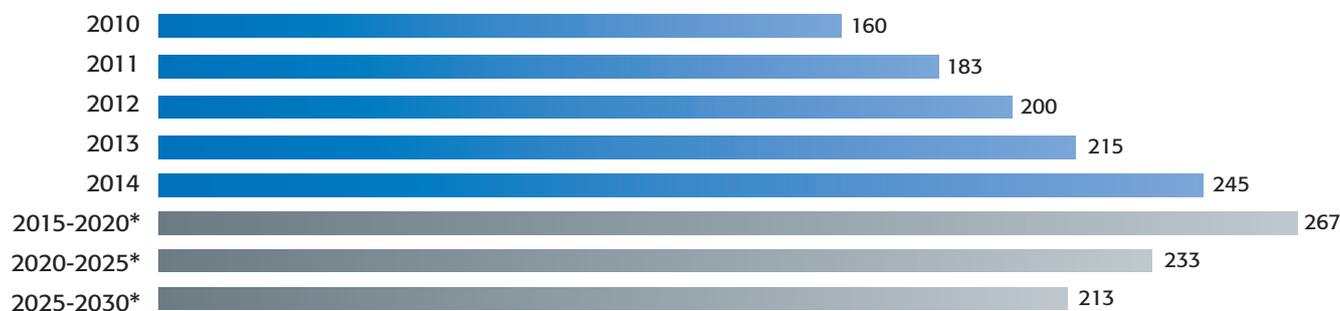
Das heißt?

Die Zentren müssen auch für die Bevölkerung aus den Umland- und peripheren Gemeinden schnell und komfortabel erreichbar sein. Dazu müssen wir den Schienenverkehr erweitern, aber auch alternative Konzepte ins Auge fassen. Beispielsweise mehr Busse einsetzen, die dann auch zum nächstgelegenen ICE-Bahnhof fahren.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Wohnungsbau muss ausgeweitet werden in 1.000 Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt, *Baubedarf nach Schätzung des IW Köln

In der Studie schlagen Sie auch eine bessere Verknüpfung von wachsenden und schrumpfenden Regionen vor.

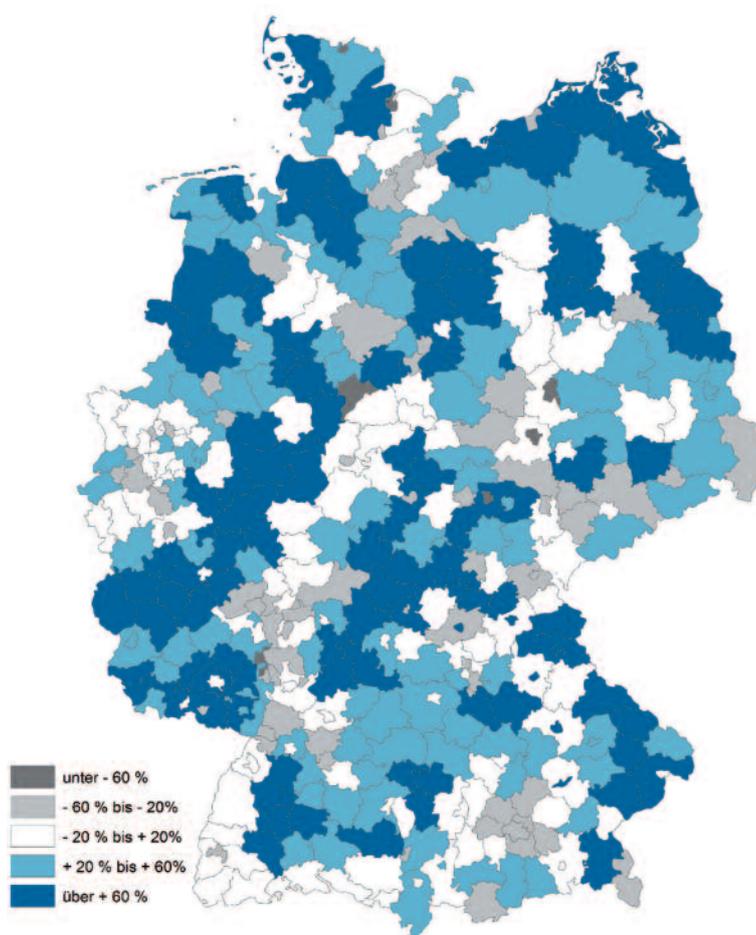
Augenscheinlich ist das besonders in Nordrhein-Westfalen. Städte wie Duisburg und Düsseldorf oder auch Wuppertal und Köln liegen relativ nah beieinander. Es zeigt sich: Dort, wo ein guter S-Bahn- oder ICE-Anschluss besteht, ziehen die Menschen auch hin.

Die Leute ziehen aber vor allem auch dorthin, wo Arbeit ist. Hier stehen kleinere Ortschaften und Städte im Wettbewerb häufig auf verlorenem Posten.

Umlandgemeinden und solche an der Peripherie müssen sich darauf konzentrieren, als Wohnstandort attraktiv zu werden. Es funktioniert nicht, Unternehmen anzulocken. Die Sogkraft der Großstädte ist hier zu stark. Aber als Wohnstädte können sie durchaus punkten – mit mehr Platz, attraktiven Freizeitangeboten und Naturerlebnissen. Darauf und eben auch auf eine effiziente Verkehrsanbindung sollten sich die Anstrengungen richten.

Düsseldorf gehört laut IW-Studie zu den wenigen Großstädten, wo der Wohnungsneubau weitgehend dem Bedarf entspricht? Welche Erklärung haben Sie dafür?

Baubedarf und Bautätigkeit fallen auseinander Abweichung von Baubedarf und Bautätigkeit in Prozent



Quelle: IW Köln

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Die Stadt konnte bei der Bautätigkeit gut zulegen. Sie hat jedoch auch die Zuwanderung teils auf das Umland verlagert und damit auch mehr oder weniger auf eine ständig steigende Einwohnerzahl verzichtet. Ob man das möchte, ist die Frage. Und es zeigt auch ein Problem: Für viele Städte lohnt es sich, die Einwohnerzahl zu steigern. Dann gibt es mehr Mittel. Die Zuweisungen vom Bund und aus dem kommunalen Finanzausgleich werden immer stärker hieran gekoppelt. Das macht aber nicht immer Sinn.

Was würde denn Sinn erbringen?

Eine Stadt wie beispielsweise München, die längst nicht mehr ausreichend Flächen ausweisen kann, muss viel stärker mit den Umlandgemeinden kooperieren. Wie können wir generell Anreize für eine bessere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen setzen, damit beim Wohnen nicht alles nur in eine Richtung drängt? – Darüber lohnt es nachzudenken.

Unter den Zuwanderern in die Städte sind Asylsuchende eine stark wachsende Gruppe. Ein Teil wird sicherlich bleiben. Ist das in Ihren Prognosen bereits berücksichtigt?

Die Flüchtlingszahlen sind in den letzten Wochen dramatisch gestiegen. In unseren Zuwanderungszahlen ist diese Entwicklung noch nicht enthalten. Neben dem generellen Nachholbedarf ist das ein zweiter triftiger Grund, beim Wohnungsbau über die erforderlichen 266.000 Einheiten jährlich hinauszugehen. Zumindest in den nächsten drei Jahren sollten es jeweils 300.000 sein.

Ist die Studie des IW Köln als Alarmruf an die Politik zu verstehen?

Es ist ein Ruf an die Politik, stärker darauf zu achten: Wo wird eigentlich gebaut? Das ist entscheidend. Was die Bautätigkeit angeht, sind wir auf dem richtigen Weg. Aber wir müssen auch an der richtigen Stelle bauen. ■



Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfeldes Finanzmärkte und Immobilienmärkte am IW Köln.

Foto: privat



Zahlen und Fakten aus der IW-Studie

Deutschlands große Städte boomen und kommen mit dem Wohnungsbau nicht nach, während viele ländliche Regionen Einwohnerschwund hinnehmen müssen, gleichzeitig jedoch Wohnungen über den Bedarf hinaus bauen. Das belegt eine aktuelle Studie des IW Köln.

Bundesweit wurden 2014 demnach rund 245.000 neue Wohnungen fertig gestellt – 14 Prozent mehr als im Jahr 2013. Bezogen auf das Jahr 2010 sind es sogar 54 Prozent mehr.

In den zwölf größten deutschen Städten wurden 2014 insgesamt rund 40.000 Wohnungen gebaut. Der Bedarf liegt jedoch bei 69.000 Wohnungen jährlich bis 2020.

Verglichen mit der aktuellen Bautätigkeit müssten in Berlin bis 2020 jedes Jahr knapp 11.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. In München beträgt die jährliche Lücke 6.300, in Hamburg 3.500.

Um den Bedarf zu decken, werden im Zeitraum 2015 bis 2020 jedoch jährlich 266.000 Wohnungen gebraucht.

Von den rund 245.000 neu gebauten Wohnungen 2014 entfielen lediglich 66.000 auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Benötigt würden dort aber nach Schätzungen des IW 50 Prozent mehr, nämlich 102.000 jährlich bis 2020.

Dagegen liegt die Bautätigkeit in vielen ländlichen Regionen und schrumpfenden Städten über dem Bedarf. In einigen ländlichen strukturschwachen Kreisen wie der Eifel, dem Schwarzwald oder weiten Teilen Ostdeutschlands gibt es zu viele Wohnungen, die gar nicht mehr benötigt werden.

BERICHT AUS BRÜSSEL

Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden wird überprüft

Die EU-Kommission führt derzeit eine Konsultation zur Bewertung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Jahr 2010 durch. Nach dieser Richtlinie müssen die EU-Länder Energieeffizienznormen für Gebäude festlegen, Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ausstellen und gewährleisten, dass alle neuen Gebäude bis Ende 2020 Niedrigstenergiegebäude sind.

Für die Bewertung hat die EU-Kommission bis zum 1. Januar 2017 Zeit. Sie soll aufgrund der bisher gesammelten Erfahrungen und erzielten Fortschritte vorgenommen werden und gegebenenfalls Verbesserungsvorschläge enthalten. Die laufende Konsultation dient als Grundlage einer umfassenden Analyse. Sie besteht aus zwölf Teilbereichen. Von Relevanz sind dabei insbesondere die Fragen zu Renovierung und Finanzierung.

Im Kapitel zur Renovierung wird darauf hingewiesen, dass die Steigerung der jährlichen Renovierungsrate auf über

2 Prozent des bestehenden Gebäudebestandes die größte Herausforderung darstellt. Hierbei könnten Energieeffizienzsertifikate eine wichtige Rolle spielen. Gefragt wird unter anderem, ob die bislang auf nationaler Ebene erarbeiteten Strategien zu einer ausreichenden Renovierung des Gebäudebestandes führen oder ob es dazu verbindlicher Zielmarken bedarf.

Was die Finanzierung betrifft, betont die EU-Kommission die zentrale Rolle der privaten Haushalte. Schließlich befänden sich knapp 90 Prozent des Gebäudebe-

standes in Privatbesitz. Bei der Frage, wie diese Investitionen durch öffentliche Mittel ergänzt oder stimuliert werden könnten, verweist sie auf die Arbeit der von ihr eingesetzten Energy Efficiency Financial Institutions Group (EEFIG). Die EU-Kommission interessiert sich ferner für die Ursachen der bislang unzureichenden Finanzierungsleistungen. Auch werden Hinweise erbeten, die zeigen sollen, welche Finanzierungsinstrumente die EU Privatpersonen und Mitgliedstaaten am besten zur Verfügung stellen könnten, um umfassende Renovierungsarbeiten zu erleichtern. ■

DEMOGRAFISCHER WANDEL

Dorfplanerin – Beruf mit Zukunft

Wo soll es in Zukunft hingehen? Das fragen sich mittlerweile viele Dörfer, die im demografischen Wandel mit dem Rücken zur Wand stehen. Genau an diesem Punkt beginnt die Arbeit von Dorfplanerin Nathalie Franzen aus Rheinland-Pfalz.

Eine Patentlösung parat hat die Freiberuflerin nicht, wenn sie gerufen wird. „Als Außenstehende einen Plan über das Dorf legen? Das funktioniert in der Regel nicht“, sagt Franzen, die Geografie, Stadtplanung und Soziologie studiert hat. Was jeweils hilfreich sein könnte, wird auf Dorfkonferenzen zusammengetragen. Jeder, der

Lust hat, kann kommen und sich äußern, was ihm im Dorf gefällt und was nicht.

Gespräche am Küchentisch

„Das geht auf Zuruf“, ist aber nicht unbedingt jedermanns Sache. Deshalb gibt es außerdem die „Küchentischgespräche“

und fast immer Interessenten, die Franzens Angebot zu einem Hausbesuch annehmen. Auf diese Idee hat die Sozialforschung sie gebracht: „Dort sind solche Gespräche eine erprobte Methode.“

Dazu kommen die obligatorischen Ortsbegehungen und – „gern auch zusam-

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

men mit der Grundschule“ – Spürnasenaktionen für die Jüngsten. „Vieles von dem, was Kinder kritisieren, darauf wäre man im Leben nicht gekommen“, stellt die Dorfplanerin fest. Zu schmale Bürgersteige etwa. Mit Schulmappe müssten sie deshalb auf die Straße ausweichen.

Als rot markierte Punkte tauchen solche Ecken und Kanten im Dorf dann auf der Karte auf, die die Geografin mit den Bewohnern im Rahmen einer Stärke-Schwäche-Analyse erstellt. Gelb muss dabei nicht selten für öde Spielplätze erhalten. Grün deckt sich fast immer mit einem Wäldchen oder Wiesen zum Spielen und Toben.

Die Bestandsaufnahme umfasst alle Lebensbereiche. Was die Zukunft bringen kann und sollte, das zeigt eine Zeitreise, zu der die Regionalberaterin ihre Auftraggeber einlädt: 15 Jahre weiterdenken, um dann Nägel mit Köpfen zu machen. In Arbeitsgruppen, wo jeder nach eigenem Gusto mittun kann, geht es anschließend zur Sache: Versorgung, öffentlicher Nahverkehr, kulturelle Angebote und Tourismus, Miteinander der Generationen.

Verhängte Sicht auf das Problem

Manches Ärgernis lässt sich so schnell aus der Welt schaffen. Anderes muss langfristiger angegangen und wieder anderes überhaupt erst einmal als Problem erkannt werden. Hier bezieht sich die Dorfplanerin vor allem auf die bauliche Seite. Leerstand wird nach ihrer Erfahrung zunächst oft nicht als solcher registriert, „solange da noch eine Gardine am Fenster hängt“.

Wie die Dinge tatsächlich liegen, beim Einwohnermeldeamt wird sie in der Regel fündig, jüngst für eine kleine Gemeinde mit 900 Einwohnern im Hunsrück. Ergebnis: Im Ortskern sind 44 Häuser nicht mehr bewohnt. Auf der anderen Seite hat der Ort starke Potenziale im Tourismus aufgrund seiner Nähe zum Nationalpark, dem ersten in Rheinland-



Dorfplanerin und Regionalberaterin Nathalie Franzen aus Gau-Odernheim bei Alzey. Ihr Geografisches Planungsbüro begleitet Dörfer in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Hessen, manchmal auch in anderen Bundesländern, beim demografischen Wandel über lange Strecken und meist über viele Jahre.

Foto: A. Marx

Pfalz. Ein einladendes Ortsbild wäre auch von daher ein Gewinn.

Klassisches Wohnen oder Generationenwohnen? Oder auch umfassende Tierhaltung? Wofür eignen sich die leerstehenden Anwesen am besten? Und was geht nicht? Das sollte vorab geprüft und aus dem Exposé dann auch ersichtlich sein. So hat es die Dorfplanerin hier im ersten Schritt empfohlen. „Statt blumiger Beschreibung eine objektive standardisierte Bewertung des Gebäudes.“ Das hat auch im Vogelsberg in Hessen gut funktioniert. Eine Nutzungsschablone – von der Dorfplanerin für den Ortskern der 490-Seelen-Gemeinde entwickelt – hat bei der zielgerichteten Käufersuche außerdem gute Dienste geleistet.

Irrtum eines Fernsightteams

Leerstandsprobleme. In Bärweiler war das einmal, vor gut 20 Jahren. Als „sterbendes Dorf“ wurde der Ort damals gefilmt, „todtraurig im Regen“, so Franzen. Heute fände das Fernsightteam lediglich ein

leeres Haus vor, als einziges abrisssreif. Die Einheimischen und neu Zugezogene haben sich ins Zeug gelegt und damals schon vom gerade aufgelegten Dorferneuerungsprogramm in Rheinland-Pfalz und einem engagierten Berater der Kreisverwaltung profitiert. „Das Ortsbild ist intakt. Und auch das Dorfleben.“

Zu verdanken ist das auch Initiativen aus jüngerer Zeit wie dem Markttag. „Damit schlagen wir zwei Fliegen mit einer Klappe“, sagt die Dorfplanerin. „Zum einen verbessert sich die Versorgung vor Ort. Denn ein Dorfladen rechnet sich bei rund 250 Einwohnern nun mal nicht. Und zum anderen gibt es einen regelmäßigen Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft.“

Es zählt nicht nur die Optik

Das sei gerade für die wachsende Zahl Älterer wichtig. Etwa ein Drittel der Dorfbevölkerung in Bärweiler ist mittlerweile im Rentenalter und Vereinsamung in dieser Lebensphase inzwischen bekanntermaßen ein Problem. Ein allmählicher Prozess, aber nicht unaufhaltsam. Da sei ein solches Angebot hilfreich, wo jeder hingehen kann. Ohne dass man sich vorher verabreden oder neu in einen festen Kreis einklinken muss, so Franzen. „Auf dem Markt kauft man sich einfach eine Tüte Nudeln, schaut nach links und rechts und überlegt, ob man sich dazusetzen und einen Kaffee trinken will oder nicht?“

Mutlosigkeit und Resignation, beides begegnet der Regionalberaterin auch. Von Vorteil ist dann, dass sie schon viele Dörfer betreut hat – über 150 in den 25 Jahren seit Bestehen ihres Büros. „Man traut mir also gewisse Erfahrungen zu.“ Außerdem kann sie auf gute Beispiele verweisen. „Dann sehen die Leute ja: Andere haben es geschafft. Also kann es gehen.“ Wenn sie vergleicht – Dorferneuerung in ihren Anfangsjahren und heute? „Damals ging es eher noch um die Optik, wenn ein Haus am Einstürzen und damit ein Schandfleck für das Dorf war. Heute steht das Miteinander im Vordergrund.“ (c.f.) ■

IMMOBILIENPREISE

Deutlicher Preisanstieg beim Wohneigentum

Gewos-Studie im Auftrag des ifs Städtebauinstituts

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung ist 2014 um 5,6 Prozent gestiegen, der für Einfamilienhäuser um 4,1 Prozent. Das ist das Ergebnis von Marktinformationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach Auswertung von rund 300.000 notariellen Kaufverträgen über Eigentumswohnungen und von rund 240.000 notariellen Kaufverträgen über Einfamilienhäuser, die in einer GEWOS-Studie im Auftrag des ifs Städtebauinstituts zusammengefasst sind.

Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen ist damit in den letzten sechs Jahren auf breiter Basis gestiegen. Insgesamt erhöhte sich der Preis für Eigentumswohnungen deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex. Dies gilt sowohl

für die westlichen wie die östlichen Bundesländer.

Regional haben sich die Preise weiter deutlich auseinanderentwickelt. Dies gilt besonders für die 20 Regionen mit der größten Wirtschaftskraft, in denen auch die höchsten Immobilienumsätze erzielt

werden. So kann man für den Preis einer durchschnittlichen Eigentumswohnung in der Region München fast drei vergleichbare Eigentumswohnungen in der Region Hannover erwerben.

München als erst- und Hamburg als zweitplatzierte Region weisen mit 11,5 Prozent

Fortsetzung auf Seite 8

Preise für Eigentumswohnungen in ausgewählten Regionen 2013 und 2014

Region	2013 Preis in Euro	2014 Preis in Euro	Veränderung in %	Rang 2013	Rang 2014
München	290.500	323.900	+11,5	1	1
Hamburg	213.000	238.100	+11,8	2	2
Stuttgart	201.900	213.000	+5,5	3	3
Untermain ¹	192.900	207.100	+7,4	4	4
Düsseldorf	191.000	192.700	+0,9	5	5
Köln	163.700	182.100	+11,2	9	6
Freiburg	170.800	179.600	+5,2	6	7
Berlin	165.900	174.900	+5,4	8	8
Karlsruhe	168.100	171.000	+1,7	7	9
Mittelfranken ²	153.300	164.200	+7,1	11	10
Rhein/Neckar ³	146.300	156.600	+7,0	13	11
Halle/Leipzig	146.400	155.300	+6,1	12	12
Münster	143.900	154.700	+7,5	14	13
Augsburg	142.800	153.700	+7,6	15	14
Ostseeküste ⁴	162.300	151.200	- 6,8	10	15
Dresden	129.100	142.800	+10,6	16	16
Bremen	116.200	121.600	+4,6	17	17
Bielefeld/Paderborn	114.400	115.800	+1,2	18	18
Ruhr	109.700	114.100	+4,0	19	19
Hannover	98.900	112.300	+13,5	20	20
Deutschland	156.700	165.400	+5,6		

1) Frankfurt 2) Nürnberg 3) Mannheim/Ludwigshafen 4) Rostock
Quelle: ©GEWOS

Fortsetzung von Seite 7

und 11,8 Prozent überdurchschnittliche Preisanstiege auf. Eine ebenfalls überdurchschnittliche Preissteigerung zeigt die Region Köln mit 11,2 Prozent, die damit von Rang 9 auf Rang 6 vorrückt. Den höchsten Preisanstieg erlebte mit 13,5 Prozent die Region Hannover – allerdings bezogen auf ein recht niedriges Preisniveau. Ausgeprägt war mit 10,6 Prozent auch der Preisanstieg in Dresden. Dagegen zeigt die Region Ostseeküste um Rostock nach einem sehr deutlichen Preisanstieg im Vorjahr (+ 25,9 Prozent) 2014 einen Preisrückgang um -6,8 Prozent.

Einfamilienhäuser

Auch die Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser haben sich regional weiter auseinanderdividiert. Die Region München kommt als Spitzenreiter mit einer

Preissteigerung um 16,3 Prozent auf durchschnittlich 643.000 Euro. Für diesen Preis kann man in der Region Halle/Leipzig gleich sechs Einfamilienhäuser erwerben und in der zweit teuersten Region Düsseldorf immerhin noch zwei. Nach München verzeichneten die Regionen Düsseldorf (+13,8 Prozent) und Karlsruhe (+12,3 Prozent) die höchsten Preissteigerungen. Die Region Ruhr weist mit einem Anstieg des Durchschnittspreises um 5,4 Prozent erstmals wieder einen Preis oberhalb des bundesdeutschen Mittels aus. Der Rückgang der Preise für Einfamilienhäuser in der Region Berlin um -4,6 Prozent beruht dagegen auf einem rein statistischen Effekt: In Berlin selbst, wo in der Region die höchsten Durchschnittspreise erzielt werden, wurden weniger, im Umland aber deutlich mehr (preiswertere) Einfamili-

enhäuser verkauft. Zusammen drückt das den Durchschnittswert.

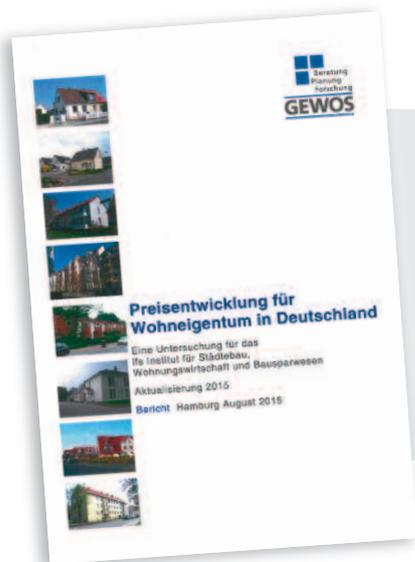
Im Zeitverlauf von 2000 bis 2014 gestaltete sich die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser in den westlichen und östlichen Bundesländern sehr unterschiedlich: In den westlichen Bundesländern blieb das Ausgangsniveau des Jahres 2000 (Index = 100) bis 2008 (Index = 97) im Wesentlichen erhalten. In den Folgejahren setzte dann ein kontinuierlicher Preisanstieg mit wachsender Dynamik ein. 2014 erhöhte sich der Index auf 116. In den östlichen Bundesländern gab es nach einem kurzen Anstieg einen steilen Absturz, bis im Jahr 2004 mit einem Index von 89 der Tiefpunkt erreicht wurde. Es folgte eine kräftige Erholung. 2014 lag der Index bei 114. ■

Fortsetzung auf Seite 9

Preise für Einfamilienhäuser in ausgewählten Regionen 2013 und 2014

Region	2013 Preis in Euro	2014 Preis in Euro	Veränderung in %	Rang 2013	Rang 2014
München	553.100	643.000	+16,3	1	1
Düsseldorf	275.500	313.400	+13,8	3	2
Stuttgart	286.300	294.400	+2,8	2	3
Untermain ¹	274.500	289.500	+5,5	4	4
Hamburg	267.200	284.700	+6,5	5	5
Karlsruhe	236.900	266.000	+12,3	7	6
Mittelfranken ²	259.500	261.300	+0,7	6	7
Freiburg	230.500	253.100	+9,8	8	8
Köln	223.600	229.800	+2,8	10	9
Rhein-Neckar ³	209.800	220.900	+5,3	12	10
Berlin	228.500	218.100	-4,6	9	11
Augsburg	212.500	217.600	+2,4	11	12
Münster	185.200	194.100	+4,8	13	13
Ruhr	179.600	189.300	+5,4	14	14
Bremen	151.500	158.100	+4,4	15	15
Bielefeld/Paderborn	144.600	150.300	+3,9	17	16
Dresden	139.500	144.200	+3,4	18	17
Hannover	137.500	144.100	+4,8	19	18
Ostseeküste ⁴	146.200	143.500	-1,8	16	19
Halle/Leipzig	96.500	100.300	+3,9	20	20
Deutschland	180.700	188.100	+4,1		

1) Frankfurt 2) Nürnberg 3) Mannheim/Ludwigshafen 4) Rostock
 Quelle: ©GEWOS



Gewos-Studie im Auftrag des ifs Städtebauinstituts

Die Studie kann als Druckfassung zum Preis von 30 Euro einschließlich Mehrwertsteuer, Porto und Verpackungskosten oder als PDF-Datei zum Preis von 20 Euro einschließlich Mehrwertsteuer beim ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparenwesen, Klingelhöferstr. 4 in 10785 Berlin, Tel.: 030-59 00 91 60-0; Fax: 030-59 00 91 60-5; E-Mail: zentrale@ifs-staedtebauinstitut.de bestellt werden.

EU - KAPITALMARKTUNION

EZB-Papier kritisiert Rolle des Bankensektors in Europa

Regulierungsvorschläge werfen grundsätzliche Fragen auf

(Red.) Im Mai 2015 ließ ein von der EZB veröffentlichtes Arbeitspapier zum „bank bias“ in Europa aufhorchen. Darin setzen sich die Autoren kritisch mit der Größe des Bankensektors auseinander und empfehlen Regulierungen zur Förderung der „Kapitalmarktfinanzierung“ von Unternehmen. Das Arbeitspapier wirft grundsätzliche Fragen auf, die von den Autoren dieses Gastbeitrags, den Kieler Ökonomen Salomon Fiedler und Stefan Kooths, skizziert werden.

Schumpeter nannte die Banken einst die „Torwächter des Kapitalismus“ und verwies damit auf die hohe Bedeutung, die ihnen für die Kapitallenkung zukommt. Als Intermediäre zwischen Sparern und Kreditnehmern bilden sie zusammen mit dem Wertpapierhandel einen wesentlichen Teil des Kapitalmarktes. Sie entscheiden daher mit darüber, welche Investitionsprojekte realisiert werden können und welche nicht. Je schlechter diese Entscheidungen ausfallen, desto ärmer

das Land, denn nur mit einem leistungsfähigen Kapitalstock lässt sich Wohlstand schaffen.

Mit der Funktion als Finanzintermediär ist die Rolle der Banken im heutigen Finanzsystem indes nur unvollständig beschrieben. Hinzu kommt ihre Beteiligung an der Geldversorgung, die sie im Zusammenspiel mit der Zentralbank wahrnehmen. Aus dieser zweiten Rolle können sich je nach Geldpolitik erhebliche

Instabilitäten für die Gesamtwirtschaft ergeben. Der Grund hierfür liegt im heutigen teilgedeckten und kreditbasierten Geldsystem, in dem Geld- und Kredit-schöpfung Hand in Hand gehen. Daraus ergibt sich eine Elastizität der Kreditvergabe, die – wenn sie exzessiv genutzt wird – zu schweren realwirtschaftlichen Verwerfungen führt. Eine übermäßige Kreditexpansion provoziert ein zu niedriges Zinsniveau, das einen investitions-induzierten Boom auslöst und dabei den

Fortsetzung auf Seite 10

Fortsetzung von Seite 9

Kapitalstock und die Produktionsstrukturen verzerrt. Sobald sich ein Teil dieser Investitionen in der folgenden Anpassungskrise als nicht rentabel herausstellt, materialisiert sich ein doppeltes Problem: zum einen muss die Volkswirtschaft nun mit einem niedrigeren als bislang erwarteten Produktionsniveau leben, da ein Teil ihres Kapitals abzuschreiben ist, und zum anderen besteht die Gefahr von Bank-Runs, weil das Geld auf den Konten der Einleger durch eben jene abzuschreibende Aktiva besichert ist. Es kommt zu einer Kontraktion der Kreditmenge mit entsprechenden Auswirkungen auf die Realwirtschaft.

Aus Sorge um Stabilität des Geldsystems droht Überregulierung

Seit der Finanzkrise reißt die Kritik an den Geschäftsbanken nicht ab. Dementsprechend mangelt es nicht an Reformvorschlägen für die Regulierung des Bankgeschäfts. Hierbei besteht allerdings die Gefahr, dass die beiden grundverschiedenen Rollen (Kreditvermittlung und Kreditschöpfung) in der Diagnose vermischt werden und daher die Therapievorschläge nicht immer das bewirken können, was man sich von ihnen verspricht.

Aufhorchen ließ zuletzt ein EZB-Arbeitspapier zweier hochrangiger Autoren, die anhand ökonomischer Untersuchungen zu dem Schluss kommen, der europäische Bankensektor sei insgesamt zu groß (Sam Langfield and Marco Pagano: Bank bias in Europe: effects on systemic risk and growth, EZB Working Paper No 1797, May 2015). Dementsprechend machen sie regulatorische Vorschläge, wie die „marktbasierte“ Unternehmensfinanzierung gegenüber der „bankbasierten“ zu stärken sei. Diese können hier nicht im Detail diskutiert werden, aber auf zwei grundsätzliche Probleme sei im Folgenden eingegangen. Zum einen droht aus Sorge um die Stabilität des Geldsystems eine Überregulierung der Kapitalvermittlungsfunktion der Geschäftsbanken und zum anderen wird die Rolle der

Geldpolitik für die (Über-) Expansion des europäischen Bankensektors vollkommen ausgeblendet.

Bankbasierte und marktbasierte Finanzierung – ein Widerspruch?

Die Unterscheidung zwischen „bankbasiert“ (Kreditfinanzierung) vs. „marktbasiert“ (Wertpapierfinanzierung) ist zunächst sprachlich irreführend, denn die Banken sind ein integraler Bestandteil des Kapitalmarktes. Dabei stehen sie vor exakt derselben fundamentalen Aufgabe wie die übrigen Akteure am Kapitalmarkt: Diese Aufgabe besteht in der Kreditwürdigkeitsprüfung bzw. Risikobepreisung bei der Mittelvergabe. Das, was die beiden Finanzierungsformen hinsichtlich der Kapitallenkung vor allem unterscheidet, ist die Art der Informationsgewinnung über die risikorelevanten Faktoren. Unternehmen, die sich über Wertpapieremissionen finanzieren wollen, müssen hierfür ein umfangreiches standardisiertes Rechenwerk öffentlich zugänglich machen (Berichtspflichten). Aus diesem Rechenwerk werden dann Kennzahlen gebildet, anhand derer sich die Anleger – oft unter Hinzuziehung von Rating-Agenturen – ein Bild von Solvenz und Geschäftsaussichten bilden. Die Güte der über diesen Kanal vollzogenen Kapitallenkung hängt daher maßgeblich von der Aussagekraft und Interpretation der Kennzahlensysteme ab. Demgegenüber ermöglicht das traditionelle Kreditgeschäft der Banken, stärker auch idiosynkratische Informationen in die Entscheidung einfließen zu lassen, die sich nicht in Kennzahlen gießen lassen, sondern auch von kundenspezifischen Erfahrungen (etwa über die Unternehmerpersönlichkeit in der Geschäftsführung) und dem lokalen Wissen geprägt sind. Dies setzt typischerweise längerfristige Geschäftsbeziehungen zwischen dem Kreditkunden und seinen Banken voraus. Welche von beiden Varianten zur Informationsgewinnung überlegen ist, lässt sich nicht pauschal beantworten, sondern hängt von den Umständen des Ein-



Prof. Dr. Stefan Kooths leitet das IfW-Prognosezentrum und ist Professor für Volkswirtschaftslehre an der Business and Information Technology School (BiTS) in Berlin.



Salomon Fiedler, M. A., ist Experte für Geld, Finanzmärkte und Preisentwicklung im Prognosezentrum des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel.

zelfalles ab. Mithin lässt sich auch keine „volkswirtschaftlich optimale“ Quote dafür angeben, wie hoch der Anteil der Banken an den Finanzierungstransaktio-

Fortsetzung auf Seite 11

nen sein soll. Identifizieren lassen sich allerdings Verzerrungen, die aus einer Aufweichung des Haftungsprinzips resultieren. Diese sind in den letzten Jahren hinlänglich diskutiert worden (insbesondere die „too big to fail“-Problematik). Ziel jeder Finanzmarktregulierung muss es sein, dass Banken – wie andere Unternehmen auch – ohne Gefährdung der Systemstabilität aus dem Markt ausscheiden können. Aber nicht alles, was im Ernstfall der Systemstabilität dient, ist auch marktkonform. So erhöht eine europaweite Einlagensicherung oder ein Bankenabwicklungsfonds tendenziell das Moral-Hazard-Risiko, woraus sich ein Bedarf für noch mehr zentralisierte Überwachung ergibt. Statt alle Kräfte auf die Wiederherstellung des Haftungsprinzips auszurichten, scheint die Regulierung derzeit vor allem darauf abzielen, dass es erst gar nicht zu größeren Schieflagen kommt, die die Abwicklung von Banken erforderlich machen. Dies führt aber

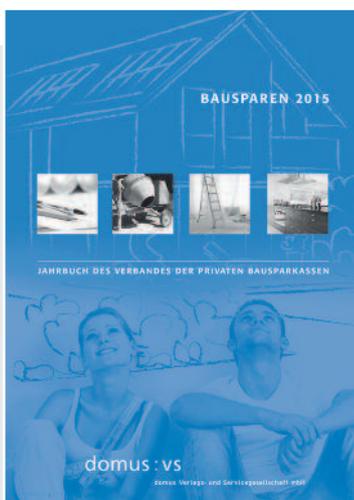
dazu, dass die Kreditvergabe noch intensiver zentral überwacht werden muss. Im Ergebnis wird damit versucht, anhand von einheitlichen Kennzahlensystemen, mit denen nun die Portfolien der Banken durchleuchtet werden, genau jenes Wissen über die Kreditwürdigkeit mechanisch zu zentralisieren, das sich gerade der dafür notwendigen Quantifizierung entzieht. Die Daseinsberechtigung der Geschäftsbanken ergibt sich aber gerade aus dem Umstand, dass die Zentralbank kein überlegenes Wissen zur Risikobewertung hat. Hinzu kommt, dass durch vorgeschriebene einheitliche Risikomodelle Monokulturen entstehen, die zu regulatorisch bedingtem Herdenverhalten führen, worunter die Systemstabilität leidet. Die Stärke von marktwirtschaftlichen Systemen liegt gerade darin, dass sie Akteure mit heterogenem Wissen über Preise koordinieren und Freiräume für Experimente bieten. Wenn alle dasselbe wüssten, bräuchte man keine Märkte

mehr. Diese Aspekte kommen in den Überlegungen der genannten Autoren nicht vor. Damit drohen am Ende die beiden Finanzierungssysteme immer ähnlicher zu werden, wodurch das verstreute Wissen in einer Volkswirtschaft immer weniger effizient genutzt würde, was Wohlstandseinbußen zur Folge hätte.

Rolle der Zentralbank bei Kreditvergabe völlig ausgeblendet

Ebenfalls überrascht in dem EZB-Arbeitspapier, dass die Rolle der Zentralbank vollständig ausgeblendet wird. Die Autoren diagnostizieren zwar eine kräftige Expansion der über Banken abgewickelten Finanzierung im Euroraum. Sie beschreiben auch die aus der Kreditschöpfung resultierende prozyklische Kreditvergabe. Unerwähnt bleibt indes, dass die Geldpolitik im Euroraum bis zum Ausbruch der Finanzkrise eine Verdoppelung der Geldmenge und damit eine entspre-

Fortsetzung auf Seite 12



Neuerscheinung

Das Jahrbuch „Bausparen 2015“ beleuchtet wiederum unterschiedliche Facetten des Themas Wohnen. Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen, widmet sich der sozialen Dimension des Wohneigentums und dem gesellschaftlichen Nutzen individueller Wohnwünsche. Diesem Beitrag folgt eine Analyse der Altersvorsorge im europäischen Vergleich durch den Wirtschaftsjournalisten Hans Pfeifer, wobei die Immobilie mit im Fokus steht. Ludwig Dorffmeister vom ifo Institut stellt den Unterschied zwischen Wunsch und Wirklichkeit beim Wohnungsbau in Deutschland dar. Prof. Dr. Mechthild Schrooten von der Hochschule Bremen befasst sich erneut mit der aktuellen Struktur der Wohnungsbauleistungen und deren Finanzierung. Auch der diesjährige Band bietet umfangreiche tabellarische Übersichten zum Bausparen und zum Wohnungsbau.

Das Jahrbuch kostet 21,55 Euro, einschließlich MwSt. und Versandkosten und kann bei der domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin, Tel.: 030/590091-707, Telefax: 030/590091-701, E-Mail: sigrid.pfeiffer@domus-vs.de bestellt werden.

Fortsetzung von Seite 11

chende Ausweitung der Kreditschöpfung zugelassen hat. Eine Zentralbank, die um die Elastizität der Kreditvergabe und die damit verbundenen Risiken weiß, müsste daher ein umso größeres Gewicht auf die Entwicklung der Geld- und Kreditaggregate legen. Vor der Finanzkrise lag der Mindestreservesatz bei 2 Prozent, was bereits eine enorme Elastizität der Kreditvergabe impliziert. Im Zuge der Krise wurde selbst dieser geringe Satz nochmals halbiert. Seit gut fünf Jahren lässt die EZB kaum etwas unversucht, um die Kreditvergabe der Geschäftsbanken wieder auf Expansionskurs zu bringen. Wer so agiert, darf sich über einen „bank bias“ nicht wundern. Der Versuch, die Kreditvergabe durch Nullzinspolitik und massive Zentralbankgeldinjektionen an-

zuregen, ohne neue Verzerrungen auszulösen, ist sehr gewagt. Der Gefahr von massiver Kapitalfehlleitung und Systemdestabilisierung wird man durch eine noch so ausgefeilte modellbasierte Risikogewichtung von Bankaktiva kaum begegnen können. Sobald die nächste Krise kommt, werden die Wahrscheinlichkeitsverteilungen, die diesen Modellen zugrunde liegen, abermals Makulatur sein.

Fazit: Ob für die Unternehmensfinanzierung Bankkredite oder Wertpapieremissionen volkswirtschaftlich besser sind, lässt sich pauschal nicht sagen, sondern muss sich im Wettbewerb erweisen. Hierzu gehört freilich, dass keine Finanzierungsform direkt oder indirekt sub-

ventioniert wird, indem sich Risiken auf unbeteiligte Dritte abwälzen lassen. Marktkonformer und wohlstandsträchtiger als eine zunehmend zentralisierte Risikoüberwachung oder Euroraum-weite Auffangnetze sind indes Elemente, die das Haftungsprinzip auf der Ebene des einzelnen Finanzmarktakteurs durchsetzen (z. B. höhere Eigenkapitalquoten oder CoCo-Bonds). Zudem beeinflusst die Zentralbank mit ihrer Geldpolitik massiv die Refinanzierungskonditionen für die Geschäftsbanken und deren Kapitallenkung (Leitzinsen, Kollateralanforderungen), so dass eine Aussage über einen „bank bias“ im Euroraum ohne eine Analyse dieses Faktors kaum sinnvoll ist. ■

Forschungsprojekt:

Untersuchung des Marktes für energetische Gebäudesanierung in Deutschland

Preissteigerungen bei Gebäudesanierungen gefährden die Klimaziele der Bundesregierung, die bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen will. Pragmatische Förderanreize, einfachere Regelwerke und eine intensive Beratung können dem entgegenwirken. Das sind die Ergebnisse einer Studie der Universität Wuppertal im Auftrag der Schwäbisch Hall-Stiftung und des Verbands der privaten Bausparkassen, die Eingang gefunden hat in die Beratungen der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung.

Interessenten finden die Studie unter www.bausparkassen.de/Service/Studien.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft

Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501

Internet: www.bausparkassen.de