vhw

„Entscheidend ist, dass die erforderliche Infrastruktur vorgehalten wird“

Interview mit Michael Back von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Michael Back ist Leiter des Bereichs Wohnraumförderung Markt bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). Diese ist das Förderinstitut des Landes Rheinland-Pfalz für die Wirtschafts- und Wohnraumförderung mit Sitz in Mainz.

(Foto: ISB, Mainz)

vhw: Herr Back, könnten Sie uns kurz einen Einblick in die derzeitige Nachfragesituation nach neuen Einfamilienhäusern in Rheinland-Pfalz sowie ihrer räumlichen Differenzierung geben?

Die Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern ist in Rheinland-Pfalz unverändert hoch. Die Baufertigstellungen im Einfamilienhausbereich erreichten in 2014 den höchsten Stand seit dem Jahr 2008. Die Baugenehmigungen Stand April 2015 weisen zwar einen Rückgang von rd. 5,5% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres aus. Eine nachhaltig rückläufige Tendenz lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch meines Erachtens noch nicht festmachen. Die Vergleichswerte der einzelnen Monate von 2015 zu 2014 zeigen extreme Unterschiede. Bei den Baugenehmigungen ist im Januar 2015 noch ein Plus von 6% gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres zu verzeichnen; im Februar ist ein Einbruch von rd. 24% festzustellen. In den Monaten danach (März ./. 0,2%, April ./. 5,5%) ist der Rückgang weniger ausgeprägt. Im Ergebnis dürfte sich, vor dem Hintergrund der leicht angezogenen Finanzierungskosten, zum Jahresende ein „kleines“ Minus ergeben. Eine räumliche Differenzierung kann ich leider nicht liefern.

vhw: Wie steht es um die Nachfragesituation nach „gebrauchten“ Einfamilienhäusern – insbesondere der fünfziger bis siebziger Jahre? Sind neben quantitativen Aspekten auch Aussagen zur qualitativen Nachfrage möglich? Wer sind die Nachfrager nach Häusern in diesen Lagen zu diesen Preisen?

Unsere Fördertätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser hat sich in den letzten Jahren im Wesentlichen in der Finanzierung von Bestandsobjekten abgespielt. Im Bereich der Wohnraumförderung treten als Nachfrager überwiegend junge Familien auf, die insbesondere im ländlichen Bereich ihre Objekte finden.

vhw: Wie steht es um die Nutzung der Einfamilienhäuser der fünfziger bis siebziger Jahre: Gibt es – vereinzelt oder gehäuft – eine Unternutzung durch Alleinstehende, einen hohen Altersdurchschnitt oder auch Leerstände in bestimmten Regionen?

In ländlichen Regionen gibt es in den Innerortslagen nicht unerheblich Leerstände. Dabei habe ich keine Kenntnisse über die Altersstruktur dieser Objekte. Auch werden gerade in diesen Regionen viele Einfamilienhäuser von Alleinstehenden, in der Regel ältere Menschen, bewohnt.

vhw: Für viele Bauherren war und dient das selbstgenutzte Einfamilienhaus auch zur Vermögensbildung und zur finanziellen Absicherung im Alter. Ist vor diesem Hintergrund eine Einschätzung zur derzeitigen – ggf. problematischen – Wertentwicklung der „Gebrauchten“ in bestimmten Regionen möglich? Was bedeutet – nach Ihrer Erfahrung – ein potenzieller bzw. realer Nachfragerückgang für die Wertentwicklung der Immobilien (für die Besitzer)?

In Rheinland-Pfalz haben wir einen gespaltenen Wohnungsmarkt. Wachstums- bzw. stagnierende Regionen an den Rändern und schrumpfende Regionen im Inneren des Landes. Dies hat eine empirica Studie aus dem letzten Jahr deutlich aufgezeigt. Darin ist auch erkennbar, dass es ein starkes Preisgefälle zwischen Wachstums – und Schrumpfungsregionen gibt. In den durch Wegzug schrumpfenden Regionen werden Ein- und Zweifamilienhäuser unter 125.000 Euro, in den Wachstumsregion zu Preisen über 375.000 Euro, verkauft.

Wer seine Immobilien nur unter dem Aspekt einer positiven Wertentwicklung errichtet oder erwirbt, kann aus heutiger Sicht mit einer positiven Entwicklung nur in den Wachstumsregionen rechnen. Ich bin jedoch der Meinung, dass dieser Aspekt bei nur wenigen Bauherren bzw. Käufern als Hauptmotiv gesehen wird. In der Regel ist eine Verbesserung der Wohnqualität und eine finanzielle Absicherung für das Wohnen im Alter das Motiv.

vhw: Führt eine rückläufige Nachfrageentwicklung aus Sicht der ISB Rheinland-Pfalz zu Restriktionen bei der Kredit- bzw. Fördervergabe in schrumpfenden ländlichen Räumen?

Rheinland-Pfalz hat die zweithöchste Eigentumsquote im Bundesländervergleich. Der Wunsch der Bürger nach der Schaffung von Wohneigentum ist unverändert hoch. Bisher gibt es keine Restriktionen bei der Förderung von Einfamilienhäusern im ländlichen Raum. Würde sich die Qualität des Gutes Wohnen auch noch verschlechtern, gäbe es kaum noch Anlass für die Bürger, dort zu verbleiben. Eine gute Wohnqualität, die gute Verkehrsinfrastruktur in unserem Lande und die Mobilitätsbereitschaft der Bürger sind für mich Grundlage, dass Wohnen auf dem Land eine Zukunft hat. Entscheidend ist jedoch, dass im näheren Umkreis die für das tägliche Leben erforderliche Infrastruktur vorgehalten wird. Dies kann in ländlichen Regionen durch entsprechend ausgestattete Zentren angeboten werden.

vhw: Sind aus Ihrer Sicht Steuerungsmaßnahmen der Kommunen zum Umgang mit Nachfragerückgängen in bestimmten Gebieten zu erkennen? Wie reagiert die Planung auf diese Prozesse?

Die Kommunen des ländlichen Raums haben bereits erste Maßnahmen ergriffen. Der Ausweis neuer Baugebiete ist von den meisten Kommunen gestoppt worden. Innen- vor Außenentwicklung ist für viele Kommunen bei der innerörtlichen Planung das zentrale Thema.

vhw: Der sehr stark schrumpfende Landkreis Uecker-Randow in Mecklenburg-Vorpommern profitiert im Zuge der sich öffnenden EU-Grenzen von einer verstärkten polnischen Nachfrage nach Häusern und Grundstücken aus dem Stettiner Raum. Wie steht es vor diesem Hintergrund um die „grenzüberschreitende Nachfrage" nach Einfamilienhausgebieten in Rheinland-Pfalz: Bietet die Nachbarschaft zu Belgien, Luxemburg und Frankreich hier Nachfragepotenziale?

In Rheinland-Pfalz gibt es ähnliche Entwicklungen wie im Landkreis Uecker-Randow. Von der Nachbarschaft zu Luxemburg profitieren insbesondere die angrenzenden Kreise in der Region Trier und in der Eifel. Die Ausstrahlung von Frankreich und Belgien ist nicht so ausgeprägt. In der Eifel und im Moseltal ist in den letzten Jahren verstärkt festzustellen, dass niederländische Bürger dort Immobilien nachfragen und erwerben.

vhw: Herr Back, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Die ISB – Förderbank in Rheinland-Pfalz

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ist das Förderinstitut des Landes Rheinland-Pfalz für die Wirtschafts- und Wohnraumförderung mit Sitz in Mainz. Sie fördert mittelständische Unternehmen, Existenzgründungen, Innovationen, Erweiterungen, kommunale Infrastruktur, die Schaffung von Wohnraum und die Modernisierung von Wohnimmobilien. Neben der Wirtschaftsförderung und dem Bereich Betriebsansiedlungen steht die Wohnraumförderung im Mittelpunkt der Tätigkeiten der ISB mit den Schwerpunkten Bildung von Wohneigentum, energieeffizientes Sanieren, Schaffung preiswerten Wohnraums und gemeinschaftliches Wohnen: Mit Darlehen oder Zuschüssen fördern wir das Wohnen in Rheinland-Pfalz. Sie bietet jungen Familien, die sich für einen Hausbau entscheiden oder eine Eigentumswohnung kaufen möchten, zinsgünstige Darlehen über die Hausbank an.

Kontakt:

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz

Telefon: 06131 6172-0
Telefax: 06131 6172-1199
isb@isb.rlp.de
www.isb.rlp.de

Fordern Sie das vhw-Verlagsprogramm an

vhw-Verlags GmbH
Hinter Hoben 149, 53129 Bonn
Telefon: 0228/72599-30
Telefax: 0228/72599-19
E-Mail: verlag@vhw.de