

POSITIONEN

Risiken bei Baukrediten individueller betrachten

Die jüngsten Kapriolen um die KfW-Förderung haben überdeckt, dass Bauherren durch neue staatliche Vorgaben für Banken bei der Kreditvergabe mit höheren Kosten rechnen müssen. GVB-Präsident Gregor Scheller plädiert dafür, Kreditrisiken differenzierter zu regulieren.

Autor: Gregor Scheller, Genossenschaftsverband Bayern

Foto: GVB



Häuslebauer haben es nicht leicht. Bauherren, privat wie gewerblich, müssen für ihre Immobilien immer tiefer in die Tasche greifen. Die Preise steigen immer weiter, in attraktiven Regionen und Ballungszentren liegen selbst einfache

Doppelhaushälften heute oft bei siebenstelligen Kaufpreisen. Vor dem Hintergrund der aufgeheizten Situation wäre es im allgemeinen Interesse, den Immobilienmarkt in ruhigeres Fahrwasser zu lenken. Verlässliche Rahmenbedingungen für die Finanzierung könnten dabei eine große Unterstützung sein.

Das Hin und Her um die KfW-Förderkredite hat viele Bauherren verunsichert und nicht zur Vertrauensbildung beigetragen. Die Bundesregierung will die Förderpolitik nun neu ausrichten. Es wäre ein wichtiges Signal, wenn es für Banken und in Folge auch für Häuslebauer bald wieder Planungssicherheit gäbe.

Ein anderer Faktor belastet die Bauherren aber schon jetzt. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die Vorgaben für Immobilienkredite mittels sogenannter Kapitalpuffer deutlich ausgeweitet. Sie aktiviert den antizyklischen Kapitalpuffer mit 0,75 Prozent und führt einen sektoralen Systemrisikopuffer in Höhe von zwei Prozent für Wohnimmobilienkredite ein.

Österreich und Finnland haben einen besseren Weg gefunden

Diese Entscheidung der BaFin wird Kredite zusätzlich verteuern, da Kreditinstitute Darlehen mit mehr Eigenkapital hinterlegen müssen. Für die Banken wird Eigenkapital zu einem immer knapperen Gut, was negative Folgen für die Möglichkeit zur Kreditvergabe hat. Das bedeutet für den Immobilienkauf eine zusätzliche finanzielle Belastung.

Die Pläne der BaFin wirken pauschal. Sie treffen jeden Immobilienkredit, unabhängig von der individuellen Situation und dem Risiko des Kreditnehmers. Sie gelten für gewerbliche Projektentwickler, ebenso wie private Bauherren, sozialen Wohnungsbau oder Wohnungsbaugenossenschaften. Es wäre stattdessen sinnvoll, zu differenzieren. Zum Beispiel mithilfe des sogenannten Loan-to-Value-Ansatzes, der

die Höhe des kreditfinanzierten Anteils am langfristigen Wert der finanzierten Immobilie betrachten würde. Diese Beleihungswertbetrachtung würde viel spezifischer wirken, um gezielt Risiken zu verhindern und nicht sämtliche Häuslebauer gleichermaßen betreffen. Länder wie Finnland, Frankreich, Österreich und Portugal haben sich für diesen Weg entschieden.



Bezugsfertige Altbauwohnung: Trotz vielfacher Warnungen vor gestiegenen Risiken am Immobilienmarkt ist bislang nicht zu erkennen, dass die Banken übermäßige Risiken in ihre Bücher aufgenommen haben. Foto: picture alliance/Zoonar/Robert Kneschke

Ein solches, zielgenaues Vorgehen würde eher den Realitäten entsprechen und die individuelle Situation betrachten. Denn trotz vielfach geäußerter Warnungen vor gestiegenen Risiken am Immobilienmarkt ist bislang nicht zu erkennen, dass die Banken übermäßige Risiken in ihre Bücher aufgenommen haben. Im Gegenteil: Gerade im Bestandsgeschäft haben viele Kunden in den letzten Jahren ihren Kredit durch zusätzliche Tilgungen zurückgeführt, wodurch das bestehende Risiko gesunken ist. Hinzu kommt, dass die beliehenen Immobilien von den bayerischen Volksbanken und Raiffeisenbanken traditionell sehr konservativ bewertet werden – deutlich niedriger als der jeweilige Marktwert. Selbst fallende Marktpreise sind somit abgedeckt. Die Kreditsicherheiten sind also größer, als sie auf den ersten Blick erscheinen mögen.

Privates Wohneigentum ist die beste Absicherung für das Alter. Darauf sollte auch ein stärkeres Augenmerk gerichtet werden. Investitionen in Gewerbeimmobilien dienen dazu, neue Wertschöpfung zu schaffen. Rege Bautätigkeit trägt zum konjunkturellen Wachstum bei.

Es wäre geboten, Bauen zu vereinfachen und zu verbilligen

Kreditfinanzierte Investitionen in energetisches Bauen und die energetische Gebäudesanierung sind zudem nötig, um die festgesetzten Klimaziele zu erreichen. Daher wäre es geboten, Bauen zu vereinfachen und zu verbilligen. Das hatte die neue Bundesregierung zur Priorität erklärt. Dafür wurde extra ein eigenes Bundesbauministerium geschaffen. Im Koalitionsvertrag bekennen sich SPD, Grüne und FDP zum Bau von 400.000 Wohnungen. Daher gilt es, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass dieses Vorhaben erreicht werden kann. Die bayerischen Volksbanken und Raiffeisenbanken wünschen sich ein differenziertes Vorgehen, um den notwendigen Wohnungsbau weiter unterstützen zu können.

Gregor Scheller ist Präsident des Genossenschaftsverbands Bayern.

Dieser Beitrag erschien zuerst in der „Euro am Sonntag“ vom 4. Februar 2022.

WEITERFÜHRENDE LINKS

- [Die politischen Positionen des GVB](#)
- [Die Pressemitteilungen des GVB](#)