



Pressemitteilung

27. Juli 2022

„Nicht nur der Häuslebauer ist der große Verlierer“

BVMB kritisiert Zinspolitik der Banken und der KfW

Jahrelang hatten die Banken über die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) geklagt – jetzt hat die EZB eine Trendwende hingelegt und den Leitzins von null auf 0,50 % erhöht. Während sich der Sparer freut, wohl bald wieder ein bisschen Zinsen auf seine Ersparnisse zu bekommen, sieht die Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e.V. (BVMB) sehr viele Verlierer bei dieser Entwicklung: „Am härtesten trifft es die Erwerber von Wohneigentum und diejenigen, die aktuell ein Haus bauen wollen und sich bereits jetzt mit Darlehenszinsen zwischen 3 % bis 4 % konfrontiert sehen“, bringt es BVMB-Hauptgeschäftsführer Michael Gilka auf den Punkt. Dem nicht genug: „Auch die Bundesbauministerin wird eine der großen Verliererinnen sein - ihr ehrgeiziges Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wird sie nun erst recht nicht mehr erreichen können“, so Gilka.

BVMB sieht dunkle Wolken für die Bauwirtschaft aufziehen

Für Investoren ebenso wie für private Bauherren waren die vergangenen Jahre Zinspolitik ein optimaler Nährboden für den Neubau oder Kauf von Immobilien. Selten waren in den vergangenen Jahrzehnten Darlehen so günstig wie zuletzt. Damit ist jetzt erst einmal Schluss. Die Europäische Zentralbank hat die Zinsen erstmals wieder nach oben geschraubt. Nicht nur für die Bauherren, sondern auch für die Bauwirtschaft ziehen damit dunkle Wolken am Konjunkturhorizont auf.

Die Erhöhung des Leitzinses durch die EZB ist nicht das Einzige, was Michael Gilka von der BVMB sauer aufstößt. Er reibt sich darüber hinaus an der Rolle der Banken: „Die erhöhen doch schon seit Anfang des Jahres für Immobilienkredite - in Erwartung der Zinserhöhung der EZB - kräftig die Zinsen – nicht erst mit der Leitzinssteigerung ab 27.07.2022“ kritisiert er. Insbesondere bei privaten Banken stehe wohl derzeit im Fokus, so schnell wie möglich die Renditen aus der langjährigen Niedrigzinsphase aufzuholen. In der hat man ja ohnehin schon ordentlich an der Preisschraube für alle Dienstleistungen gedreht, die Kunden früher für einen Bruchteil der Kosten oder sogar unentgeltlich erhalten haben. Hinzu komme, dass Kreditnehmer für Immobilienkredite schon seit Anfang des Jahres auch wieder deutlich mehr Eigenkapital mitbringen müssten. „Unter 20 % Eigenkapital bezogen auf die Darlehenssumme läuft kaum mehr was – und das bei gleichzeitig sinkendem Beleihungswert“, rechnet der BVMB-Hauptgeschäftsführer vor.

Langfristige Darlehen seien bei den Banken kaum mehr zu bekommen. „Das höchste der Gefühle sind derzeit 15 Jahre, allerdings auch nur mit weiteren Zinsaufschlägen. Daneben belasten extrem hohe Grundstückspreise – wenn man überhaupt eines bekommt – und stark gestiegene Baukosten durch gestiegene Materialpreise den Bau oder Erwerb von Wohneigentum“, so Gilka weiter.

Ganz vorne dabei bei frühzeitigen Zinserhöhungen sei überraschend auch die KfW, die seit Anfang 2022 mehrmals die Zinsen für Darlehen zur Förderung des Wohneigentums deutlich erhöht habe. Der effektive Jahreszins liege bereits bei 2,78 %. „Warum sie das als Förderbank des Bundes macht, wo sie doch die Ziele der Bundesregierung unterstützen soll – und die sind doch die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum und insbesondere auch die Unterstützung von jungen Familien – bleibt wohl ihr Geheimnis“, kritisiert Gilka.

„Insgesamt ein hoch explosives Gemisch“

Erhebliche Verwunderung ruft bei der BVMB hervor, dass die Bundesregierung beim ganzen Thema offenbar tatenlos zusieht. „Das ist insgesamt ein hoch explosives Gemisch, das erwarten lässt, dass für Familien und den Normalverdiener der Traum vom Eigenheim ausgeträumt ist, obwohl das die beste und sicherste Altersversorgung und der optimale Schutz vor Altersarmut ist“, warnt Michael Gilka vor einer dramatischen Entwicklung für die Gesellschaft in Deutschland. Eine Reaktion der Bundesregierung und hier insbesondere der Bundesbauministerin oder der Familienministerin sei „dringend erforderlich und überfällig“. Die BVMB fordert insoweit konkret Maßnahmen, um die Zinserhöhung wirksam kompensieren oder zumindest abmildern zu können. Gerade die KfW sollte von der Bundesregierung laut Gilka angehalten werden, nicht als Preistreiber zu fungieren, sondern ihrer Aufgabe nachzukommen. Außer einer möglichen Kindergelderhöhung, die hier allenfalls ein Tropfen auf dem heißen Stein sei, habe die Bundesregierung erkennbar offenbar keinerlei Idee und Antrieb, Familien zu entlasten.

Denkbar wäre aus Sicht der BVMB z. B. mit den Ländern über eine Abschaffung der Grunderwerbssteuer zu verhandeln oder auch die steuerliche Absetzbarkeit der Notarkosten und der Grundsteuer auch bei selbst genutztem Wohneigentum zuzulassen.

Die geforderten Maßnahmen wären aus Sicht der BVMB gerade auch für die mittelständische Bauwirtschaft in Deutschland ein wichtiges Signal: „Die Betriebe sollten sich doch angesichts der Ankündigungen der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 Wohnungen bauen zu wollen, entsprechend rüsten und dringend zusätzliche Kapazitäten aufbauen. Jetzt stehen sie vor dem Problem, dass diese Kapazitäten aller Voraussicht nach gar nicht abgerufen werden“, schildert Gilka die Entwicklung.

BVMB

Dirk Stauf

Bundesvereinigung Mittelständischer
Bauunternehmen e.V.
Kaiserplatz 3
53113 Bonn
Tel.: 0228 91185-16
stauf@bvmb.de