

# IMMOBILIEN

Freitag, 23. Februar 2007 | Nr. 45

## „Am Bedarf vorbei“

Immobilienfinanzierung wie gehabt oder innovativ?

Bauen ohne angespartes Kapital geht auch. Meinen manche Banken und Online-Baufinanzierer. Dies sollte allerdings nur dann von Bauwilligen ernsthaft in Betracht gezogen werden, wenn sie einen vergleichsweise hohen und regelmäßigen Geldzufluss erwarten können. Und der sollte dann noch über einen gewissen Zeitrahmen zu erwarten sein. Hohe Hürden, doch die sogenannte 100-Prozent-Finanzierung war deshalb schon immer ein Nischenangebot. Daran wird sich grundsätzlich auch nichts ändern. Doch gilt die gute alte 20-Prozent-Ansparregel deshalb nicht mehr? Natürlich, meinen Berater von Bausparkassen und Hypothekenbanken. Andere, wie etwa Robert Bauer, Geschäftsführer der Creditweb Deutschland GmbH, meinen, dass ein „innovatives Finanzierungskonzept die persönliche Situation des Darlehensnehmers reflektieren muss. Vorhandenes Eigenkapital kann hier nicht der alleinige Gradmesser sein.“ Attraktiv ist ei-



Für Immobilienerwerber hat die Finanzierung zentrale Bedeutung. Es gibt viele Möglichkeiten. Robert Bauer von Creditweb favorisiert etwa innovative Konzeptansätze. Foto: privat

ne Vollfinanzierung derzeit ganz sicher, denn die Bauzinsen verharren immer noch auf einem vergleichsweise günstigen Niveau. Mit ein Grund, warum vor allem junge Familien mit guten Einkommensperspektiven umworben werden. Wie die Zinssituation in absehbarer Zeit sein wird, dürfte heute niemand wissen.

Sie kann durchaus zum Nachteil der Immobilienerwerbers ausfallen. Auch für die Preisentwicklung von Immobilien gilt dieser Mechanismus. Denn wenn es dumm läuft, schmilzt der Vorteil, den ein in den nächsten Jahren angespartes Eigenkapital bringt, wie Schnee in der Sonne. So der durchaus berechtigte Einwand mancher Berater. Doch ändert es freilich nichts an der Tatsache, dass der Kreis derer, die für eine Vollfinanzierung in Frage kommen, überschaubar bleiben dürfte.

## Der zeitlich richtige Einstieg

Zinssicherheit ist für die überwiegende Mehrheit der Immobilienerwerber ein wichtiges Kriterium. „Zinssicherheit ist ein wichtiger Punkt. Die meisten Kunden wünschen sich Zinsbindungen von zehn bis 15 Jahren, variable Drei-Monats-Darlehen sind eher selten,“ sagt Bauer. Eigenkapital gibt Sicherheit. Deshalb erscheint es vielen sinnvoll, möglichst viel davon in die Finanzierung einzubringen. Wie hoch sollte die Quote sein? Das kommt natürlich auf die individuelle Situation des Immobilienerwerbers an. Bauer stellt zu diesem Aspekt eine Gegenfrage. „Wem gibt Eigenkapital Sicherheit? Traditionell arbeitende Banken meiden Risiko und verlangen bis zu 40 Prozent des Immobilienpreises als Sicherheit. Dem Kreditnehmer gibt es viel mehr Sicherheit, wenn er langfristig seine monatliche Belastung stemmen. Die entscheidende Größe für den monatlichen Abtrag ist die Zinsbelastung. Faktoren wie Verwendungszweck, Art und Lage der Immobilie sowie der Erwerbsstatus des Darlehensnehmers (selbständig, angestellt), Bonität sowie monatliches Nettoeinkommen sind so wichtig wie das Eigenkapital.“

Peter Horn