

## ANALYSE

# Auch ohne Moos viel los

## Inzwischen erfolgt der Hauskauf häufig ohne jedes Eigenkapital / Stiftung Warentest sieht allerdings Risiken

WOLFGANG MULKE

Der Wunsch nach einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung scheiterte in der Vergangenheit bei vielen Familien. Oft reichte zwar das Einkommen aus, um ein Baudarlehen abzubezahlen. Doch es fehlten die notwendigen Ersparnisse für die verlangte Eigenbeteiligung. 20 Prozent Eigenkapital wollten die Banken bis vor kurzem noch in der Regel sehen, bevor sie einen Kredit bewilligten. Das hat sich in der letzten Zeit grundsätzlich geändert. Ausländische Direktbanken haben den Markt verändert. Sie bieten die volle Finanzierung der Immobilien an, einige geben sogar für die Nebenkosten wie den Notar

oder die Grundsteuer ein Darlehen.

Die Offerten klingen verlockend. „Kredite bis zum neunfachen Jahresnettoeinkommen sind möglich, so dass sich ein Paar mit zusammen 2600 Euro Nettomonatseinkommen ein Darlehen von 280 000 Euro leisten kann“, heißt es vom Vermittler Creditweb, hinter dem unter anderem der US-Konzern General Motors steht. Nach eigenen Angaben werden bereits 70 Prozent aller vom Unternehmen vermittelten Baudarlehen ohne Eigenkapital ausgereicht.

Der Druck des Marktes hat inzwischen auch bei vielen eingesessenen Instituten zum Umdenken geführt. Die Deutsche Bank und die Dresdner

Bank haben die Vollfinanzierung beispielsweise ebenfalls im Programm. Nur die Pfandbriefbanken beharren überwiegend auf dem alten Modell. „Wir wollen die Leute nicht in die Überschuldung

schicken“, verteidigt ein Sprecher des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken die Zurückhaltung.

Die Stiftung Warentest warnt angehende Bauherren vor allzu viel Leichtsin. In

der aktuellen Ausgabe der Zeitschrift „Finanztest“ haben die Verbraucherschützer die Kosten einmal durchgerechnet. „Hohe Darlehenssummen und Risikoaufschläge der Bank treiben die monatlichen Raten in die Höhe“, warnt Warentester Jörg Sahr. Die finanzielle Belastung liege um 30 bis 50 Prozent höher als bei Darlehen mit Eigenkapital.

Geradezu fahrlässig findet der Experte Angebote wie das für eine Familie mit 2500 Euro Monatseinkommen. Bei einem Zinssatz von fünf Prozent verschlingen die monatlichen Raten für die offerierte Kreditsumme von 260 000 Euro über 1500 Euro. Dazu kommen noch die laufenden Kosten für das Haus von bis zu 300 Euro.

Zum Leben bleibt dann nicht viel mehr als der Sozialhilfeszatz. In den USA, wo derlei Finanzierungen häufig angewendet werden, ist laut Sahr mittlerweile jedes vierte Darlehen gefährdet. Den Häuslebauern droht Zahlungsunfähigkeit.

Das größte Risiko besteht in den ersten Jahren, falls der Bauherr in eine finanzielle Schieflage gerät und das Haus oder die Wohnung verkaufen muss. Bei einer Vollfinanzierung bleibt man schnell auf einem fünfstelligen Schuldbetrag sitzen. Deshalb eignet sich dieser Weg ins Eigenheim auch nur für wenige. „Wer kein hohes und absolut sicheres Einkommen hat, sollte die Finger davon lassen“, rät die Stiftung Warentest.

## Wichtige Voraussetzungen

Anbieter wie Creditweb oder die ING-Diba räumen ein, dass einige Voraussetzungen für eine solche Vollfinanzierung erfüllt sein sollten. „Hohes und stabiles Einkommen, ein sicherer Arbeitsplatz, eine klare

persönliche und finanzielle Lebensplanung“ nennt die ING-Diba. Die Kunden sind laut Creditweb vor allem spät ins Berufsleben einsteigende Akademiker und junge Familien, die noch nicht viel ansparen

konnten. Die Banken achten nach eigener Aussage darauf, dass Bauherren finanziell noch genug Luft zum Atmen bleibt. Das Ausfallrisiko sei nicht höher als sonst, teilt die ING-Diba mit, die das Geschäft seit 1969 betreibt. *wom*