

# Eigenes Haus für Selbstständige

US-Hypothekenbank bietet einfache Finanzierung · Freiberufler waren lange benachteiligt

VON RICHARD HAIMANN

**F**ür Freiberufler ist es deutlich leichter geworden, sich den Traum vom eigenen Heim zu erfüllen. Der zum General-Motors-Konzern gehörende US-Hypothekenfinanzierer GMAC-RFC bietet nun eine spezielle Baufinanzierung für Selbstständige an. Damit soll

ein Marktsegment mit 2,3 Millionen potenziellen Kunden erschlossen werden, die nach Ansicht der amerikanischen Hypothekenbank bisher von der Konkurrenz kaum beachtet wurden.

Hintergrund sind die mitunter stark schwankenden Einkommen von Freiberuflern und selbstständigen Gewerbetreibenden. Je nach Auftragslage fließt in manchen Monaten viel Geld auf ihre Konten, zu anderen Zeiten hingegen tröpfelt Kapital nur spärlich herein. Die meisten Banken vergeben Hypothekendarlehen an diesen Kundenkreis daher nur, wenn bereits beträchtliches Eigenkapital angespart ist. Einige Kreditinstitute verlangen, dass Selbstständige 40 Prozent des Immobilienpreises bar tragen müssen. Zudem müssen regelmäßig Jahresabschlüsse und betriebswirtschaftliche Auswertungen vorgelegt werden.

„Freiberufler haben damit bisher einen deutlichen Nachteil bei der Darlehensvergabe gegenüber Arbeitnehmern gehabt“, sagt Thomas Arndt, Geschäftsführer des Finanzierungsvermittlers Creditweb. Viele Selbstständige hätten wegen der strengen Bewilligungspraxis traditioneller Baufinanzierer ihre Pläne für die Anschaffung privaten Wohneigentums aufgegeben. „Dabei sind die bei anderen Banken bisher üblichen hohen Sicherheitsauflagen völlig unnötig, sagt Heinz-Rudolf Sabel, Geschäftsführer von GMAC-RFC. Der US-Finanzierer habe 200 000 anonymisierte Datensätze über die Zahlungsausfälle von Freiberuflern und Gewerbetreibenden von der Schufa auswerten lassen. Das Resultat: „Je länger ein Selbstständiger am Markt ist, desto geringer ist das Ausfallrisiko“, sagt Sabel. Deshalb werde die Finanzierung auch branchenunabhängig gewährt. „Ein freiberuflicher Webdesigner kann ebenso ein Hypothekendarlehen erhalten wie ein Handwerksmeister“, sagt Sabel.

Entscheidende Parameter für den Risikozinsaufschlag sind die Dauer der Selbstständigkeit und die Höhe des zu versteuernden Jahreseinkommens. Allerdings müssen Gewerbetreibende im direkten Vergleich einen etwas höheren Zinssatz zahlen als Freiberufler. „Handwerker haben meist auch Kredite für Maschinen und Material zu tragen“, so ein GMAC-RFC-Sprecher. Durch diese zusätzliche finanzielle Belastung erhöhe sich das Ausfallrisiko für den Darlehensgeber.

Derzeit vergibt die General-Motors-Tochter Hypothekenkredite nur an Selbstständige, die ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von mindestens 35 000 € vorweisen können. Finanziert werden bis

zu 90 Prozent des Kaufpreises. Dieser darf maximal das Fünffache des Jahreseinkommens betragen. Außer dem aktuellen Steuerbescheid müssen Darlehensnehmer keine weiteren Nachweise zur wirtschaftlichen Situation erbringen.

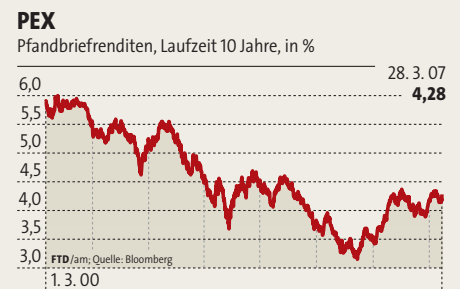
Der Marktstart ist als Testphase konzipiert. Womöglich wird die Mindesteinkommenshöhe sogar noch reduziert, weil auch Selbstständige sämtliche Möglichkeiten zur Steuermindernutzung. Deshalb könnten auch Freiberufler mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von weniger als 35 000 € in der Lage sein, eine Finanzierung zu stemmen. Möglicherweise werde deshalb später der Umsatz und nicht das zu versteuernde Einkommen zur relevanten Größe bei der Kreditvergabe.

Die Amerikaner werden ihre derzeitige Alleinstellung vermutlich nicht lange halten. Andere ausländische Banken arbeiten bereits an ähnlichen Produkten, heißt es in der Branche. „Die neuen Darlehen für Selbstständige werden den Hypothekenmarkt in Deutschland genauso revolutionieren wie die Vollfinanzierungen“, sagt Creditweb-Geschäftsführer Arndt.

Vor wenigen Jahren hatten GMAC-RFC und niederländische Banken damit begonnen, in Deutschland 120-Prozent-Darlehen anzubieten, mit denen Eigenheimkäufer nicht nur den gesamten Kaufpreis der Immobilie, sondern auch sämtliche Nebenerwerbskosten finanzieren konnten. Inzwischen bieten selbst Volksbanken diese Immobilienkredite an.

## Kreditzinsen für Hypotheken sinken

**Niedrig** Hypothekendarlehen sind in den letzten Jahren billiger geworden. Das zeigt der **PEX-Index**, der die Renditen der Pfandbriefe abbildet. Über Pfandbriefe refinanzieren die Banken den Kredit. Mittlerweile bieten Institute sogar 120-Prozent-Finanzierungen an.



Darlehen über 90 Prozent des Kaufpreises mit Laufzeit von zehn Jahren

Jahreseinkommen in €	Zinssatz nach einer Selbstständigkeit von		
	2 bis 4 Jahren	4 bis 6 Jahren	mehr als 6 Jahren
<b>Freiberufler</b>			
<b>35 000 bis 50 000</b>	5,45 %	5,25 %	5,10 %*
<b>50 001 bis 75 000</b>	5,25 %	5,10 %*	4,95 %
<b>mehr als 75 000</b>	5,10 %	4,95 %	4,75 %
<b>Gewerbetreibende</b>			
<b>35 000 bis 50 000</b>	5,60 %	5,45 %	5,25 %
<b>50 001 bis 75 000</b>	5,45 %	5,25 %	5,10 %*
<b>mehr als 75 000</b>	5,25 %	5,10 %*	4,95 %

\* Basiszins; Quelle: GMAC-RFC



Selbstständige bekommen schneller einen Hauskredit: **Tischler** und andere Gewerbetreibende fanden dafür bislang bei Banken nur selten Gehör