

# Finanzmarkt

## Knapp kalkuliert ins Eigenheim

**Eigenkapitalanteil sinkt / Banken kommen Kreditnehmern entgegen / Verbraucherschützer warnen vor den Risiken**

ruh.: FRANKFURT, 16. Juni. Die Deutschen wollen sich den Traum vom Eigenheim immer früher erfüllen. Die Folge ist, daß viele Bauherren mit wenig Eigenkapital an den Start gehen. Seit Jahren sinkt der Anteil der Eigenmittel an den Finanzierungen. Darauf reagieren einige Banken und kommen weniger finanzstarken Kunden entgegen, um sich Marktanteile zu sichern. So hat die Marktführerin ING Diba kürzlich ihre Konditionen angepaßt.

Die günstigsten Zinsen bieten alle Banken für Kredite, die 60 Prozent des Beleihungswertes nicht übersteigen. Die restlichen 40 Prozent muß der Bauherr oder Käufer selbst mitbringen. Der Beleihungswert entspricht bei einigen Banken dem Kaufpreis, andere ziehen vom Kaufpreis 10 bis 15 Prozent ab. Der Hypothekenzins für die ersten 60 Prozent liegt bei den günstigsten Banken derzeit bei knapp 4,4 Prozent. Er ändert sich allerdings täglich und schwankt mit den Kapitalmarktzinsen. Bis her forderte die ING Diba für Kredite bis 80 Prozent des Kaufpreises einen Aufschlag von 0,1 Prozentpunkten gegenüber den Bestkonditionen und bei Krediten zwischen 80 und 100 Prozent 0,3 Prozentpunkte zusätzlich für die gesamte Kreditsumme. Nun sind die Konditionen zugunsten der eigenkapitalschwachen Kundschaft verändert worden: Der Aufschlag von 0,1 Prozentpunkten gilt jetzt bis 90 Prozent des Kaufpreises. Erst darüber zahlt der Kunde einen im Vergleich zu den Bestkonditionen um 0,3 Punkte erhöhten Zins für die gesamte Kreditsumme.

Verbraucherschützer warnen vor Krediten mit zu niedrigem Eigenkapitalanteil. Sie verweisen auf die Risiken bei der Anschlussfinanzierung, wenn der Kredit ausläuft, und auf die häufig zu hohe laufende Belastung. „Das ist eine zu pauschale Warnung“, sagt dagegen der Finanzberater Max Herbst. Es komme vielmehr darauf an, daß die monatliche Belastung nicht zu hoch ist und daß es langfristige Planungssicherheit gebe. Dann könne auch eine Finanzierung mit geringen Eigenmitteln sinnvoll sein. Werde dann noch eine hohe jährliche Tilgungsrate vereinbart, könne der Bauherr oder Käufer seine Eigenkapitalschwäche nachträglich ausgleichen.

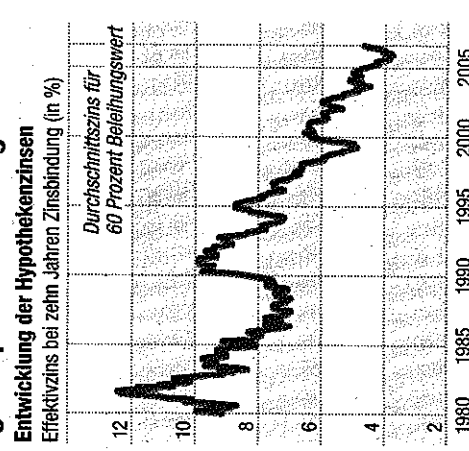
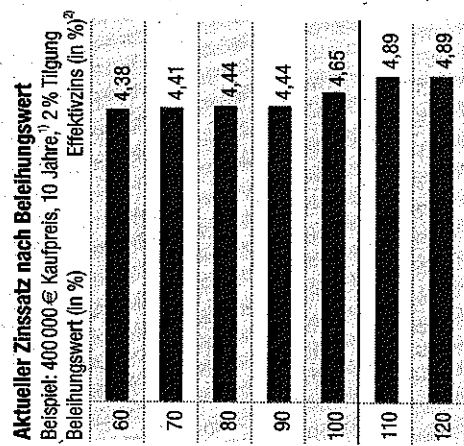
Der Verband der Pfandbriefbanken, über die in Deutschland ein großer Teil der Immobilienfinanzierung organisiert wird, beobachtet seit Jahren sinkende Eigenkapitalanteile bei den Finanzierungen. In einer Studie des Jahres 1995 ermittelte der Verband noch eine Eigenmittelquote von durchschnittlich 35 Prozent. 1999 waren es 30 Prozent und 2002 nur noch 27 Prozent. Aktuellere Daten sollen im Laufe dieses Jahres veröffentlicht werden.

„Die Ansprüche der Bevölkerung an Größe und Ausstattung der Wohnung sind schneller gestiegen als das Einkommen“, sagt Claudia Schneider vom Hypo-

thekenversicherer PMI. Der amerikanische Versicherer will von der sinkenden Eigenmittelquote profitieren. Er bietet den Banken die Absicherung von Ausfallrisiken an. In den Vereinigten Staaten ist eine solche Deckung für Baukredite mit niedrigem Eigenkapitalanteil Pflicht. Dort sind sogar Finanzierungen ohne Selbstenheit, bei denen die Kreditsumme den Kaufpreis übersteigt. Auch solche Kredite wollen der Versicherer PMI und seine Wettbewerber künftig abdecken, wenn gleich sie sich von Finanzierungen unterhalb von 100 Prozent des Kaufpreises das größere Volumen versprechen.

Die knapp kalkulierten Finanzierungen ohne jegliche Eigenmittel, bei denen der Bauherr nicht einmal die Nebenkosten von 5 bis 10 Prozent aus eigener Tasche aufbringen kann, sind in Deutschland zu Recht umstritten. Sie machen mit 200 bis 300 Millionen Euro pro Jahr auch nur einen geringen Anteil am Gesamtmarkt aus. Selbst die wenigen Banken, die solche Finanzierungen anbieten – dazu zählen ABN Amro, GE Money Bank und General Motors Acceptance Corporation –, sprechen nur ungern darüber. Zu groß ist die Sorge, daß die falsche Kundschaft angelockt wird. „Das ist für beide Seiten ein enormes Risiko“, sagt Michael Schwarz von der Hanauer Finanzvermittlung Trigonus und rät ab. Wer nie einen Euro beiseite gelegt habe und deshalb kein Eigenkapital habe, werde auch mit der Bedienung des Kredits schnell überfordert sein.

### Kreditzinsen bei unterschiedlicher Eigenkapitalausstattung



1) Zinsbindung, 2) Stand 12. Juni.

Quellen: Interhyp, Finanzberatung Max Herbst / FAZ, Grafik: Brocker

### Finanzma

Dax	6150
5950	
5750	
5550	
5350	
5150	
14.3.2006	16.6.2006

Dax	M-Dax	Tec-Dax	FAZ-Index	Euro Stoxx 50	Dow Jones	Nasdaq

### Die Börse am M

Zu Wochenbeginn w beschlossenen Verä Aktienindizes der wirksam. So tritt die teljahr an der Börs Chemie im Nebenwe die Stelle des For MPC. Das Unterne S-Dax ab, in dem k Immobilien, DIC A zu finden sind. Von d chung anstehenden dürften kaum Impu ausgehen. (sfa.)