



***Bis zum  
großen***

***Knall***

### **Immobilien**

■ Dank historisch niedriger Zinsen können jetzt auch Geringverdiener ein Haus finanzieren. Die Banken werfen ihnen die Kredite hinterher. Das wird nicht gut gehen – viele werden ihr Haus verlieren.



# 285 000

**Euro Restschuld  
hätten nach zehn Jahren noch  
auf unserem Hof in der  
westfälischen Idylle gelastet**

**Ein Paar, ein Immobilienraum**  
*WirtschaftsWoche*-Autoren *Bergermann* (links) und  
*Schürmann* bekamen bei Banken jede Menge  
Kredit, auch für den nahe einer Schweinemast  
gelegenen Resthof in Wadersloh

**N**iemand verpasst gern den Bus. Besonders übel ist das in Wadersloh-Liesborn, an der Ahlkener Straße 14. Denn wem an der Haltestelle direkt vor einem Resthof die Linie 482 vor der Nase wegfährt, der muss sich 24 Stunden gedulden. Hier, zwischen Beckum und Lippstadt, im tiefsten Westfalen, verkehrt nur einmal täglich ein Bus – um 6.55 Uhr in der Früh.

Die Linie 482 wäre auch für uns die einzige Möglichkeit, ohne Auto von unserem neuen Zuhause in die nächste Stadt zu kommen. Wir – ein Paar, mit einer

konstruierten Lebensgeschichte, die wir den Beratern von Commerzbank, Sparkasse und Volksbank erzählen. Eine Familie, die angeblich genau so ein Objekt sucht wie diesen Restbauernhof in Liesborn, neun Zimmer, knapp 300 Quadratmeter Wohnfläche, zwei Nebengebäu-





de und ein guter Hektar Land dazu. Ein romantischer Traum, aber sicher keine Immobilie, die in den nächsten Jahren an Wert gewinnen und leicht zu verkaufen sein wird: Paderborn als nächste größere Stadt eine Autodreiviertelstunde entfernt, hohe Renovierungs- und Unterhaltskosten, schwer zu heizen, und das für stolze 407 000 Euro inklusive Makler, Steuer und Notar.

Noch vor wenigen Jahren wäre dieser Wohntraum für eine Familie mit mittlerem Einkommen, wie wir es vorgeben, nicht finanzierbar gewesen. Niedrige Zinsen und willige Banken machen das jetzt möglich.

Und willig sind die Banken. Die Sparkassen etwa liehen ihren Privatkunden im ersten Halbjahr gleich mal 35 Prozent mehr Geld für den Kauf von Wohnungen und Häusern als im ersten Halbjahr 2014, insgesamt 26,4 Milliarden Euro. Die kleine PSD Bank Nord, die auf Baufinanzierungen in Norddeutschland spezialisiert ist, hat im ersten Halbjahr 52 Prozent mehr Baukredite vergeben, die HypoVereinsbank steigerte das Neugeschäft mit Baufinanzierungen im ersten Halbjahr sogar um 83 Prozent, die Commerzbank meldet ein „Neugeschäft mit Baufinanzierungen auf Rekordniveau“ über 3,5 Milliarden Euro, nur von April bis Juni. Und so weiter und so weiter.

### Zinsen mehr als halbiert

Baudarlehen kosteten in den vergangenen 20 Jahren laut Finanzberatung FMH durchschnittlich 4,8 Prozent Zins pro Jahr. Aktuell müssen viele Kreditnehmer nicht mehr als 2,0 Prozent bezahlen. Damit kommt nun eine Käuferschicht zum Eigenheim, die früher nicht einmal davon zu träumen wagte; gleichzeitig können sich Besserverdiener statt der Wohnung das Einfamilienhaus oder auch den romantischen Bauernhof leisten. Zumindest für einige Zeit – so lange nämlich, wie der Kredit zu den aktuell günstigen Konditionen läuft.

Die Risiken sind gewachsen: Die Immobilienpreise sind vielerorts schon stark gestiegen, langfristig sind

### ++ Willige Bank ++

Realer Fall: Ein Abteilungsleiter mit einem Nettoverdienst von 6000 Euro pro Monat beantragte einen 420 000 Euro hohen Kredit bei seiner Hausbank. Davon wollte er für seine sechsköpfige Familie ein renovierungsbedürftiges Haus in Ostwestfalen kaufen. Theoretisch reichte sein Gehalt dafür. Doch die Familie lebt auf großem Fuß, hat zwei Autos und selbst die Waschmaschine auf Pump gekauft. Monatlich blieben nur 190 Euro übrig. Seine Hausbank winkte ab. Bei einer Sparkasse bekam er den Kredit dann doch.

auch mal wieder höhere Zinsen wahrscheinlich. Trotzdem tun Banken viel, um Kunden zum Eigenheim zu verhelfen. Sie haben kein Eigenkapital? Das ist kein Problem, auch wenn Sie kein Beamter sind. Sie wollen ein Haus, das viel zu teuer für Sie ist? Keine Sorge. Sie finden eine Bank, die das finanziert.

Wir haben es ausprobiert. Unser (fiktives) Kind soll im Grünen aufwachsen. Also auf nach Wadersloh, einer Kleinstadt mit 12 600 Einwohnern, eine Autobahnstunde östlich von Dortmund gelegen. Im Ortsteil Liesborn ist es nicht nur grün, sondern auch einsam. Eine Immobilienblase vermutet man gemeinhin anderswo. Der ehemalige Bauernhof ist gepflegt, bis auf die Küche allerdings bestenfalls auf dem Stand der letzten Sanierung von 1981; knapp 300 Quadratmeter zum Wohnen, eine Garage mit Partyraum und eine Scheune wollen in Schuss gehalten werden.

1700 Euro hat die junge Familie nach eigenen Berechnungen monatlich übrig, maximal 1500 Euro sollen in Zins und Tilgung des Immobilienkredits gehen. Mit den übrigen 200 Euro müssten Nebenkosten des Hauses, eine Hausratversicherung, Reparaturen, aber auch Neuanschaffungen wie Kinderwagen und gegebenenfalls mal ein Urlaub finanziert werden.

Unwahrscheinlich, dass das funktioniert.

Bei dem Objekt aus dem Jahr 1890 dürften allein die Nebenkosten, vorsichtig taxiert, rund 400 Euro betragen. Akuter Sanierungsstau besteht zwar nicht, vor allem, wenn man den Charme der Achtzigerjahre mag. Doch in den kommenden Jahren ist das Dach des Haupthauses fällig, und auch der Heizkessel ist in die Jahre gekommen, wie der Makler verrät. Dennoch besteht das Paar den Bonitätscheck bei der Commerzbank. „Wir überzeugen durch unsere hohe Kundenzufriedenheit“, sagt der Berater.

Mag sein. Doch sollten wir den Kredit zehn Jahre lang bedienen können, wäre das schon eine Meisterleistung. Das sieht auch die Commerzbank so und verlangt von dem Paar deshalb 2,79 Prozent Zinsen – rund das Doppelte des aktuellen Bestzinses.

Selbst wenn die Familie zehn Jahre durchhält und jeden Monat 1500 Euro überweist, kann danach nur noch ein kleines Wunder helfen. Denn nach zehn Jahren stehen immer noch knapp 285 000 Euro auf der Kredituhr. Sollten sich die Zinsen bis dahin auf alte Durchschnittsniveaus von 4,8 Prozent normalisieren und will das Paar zumindest als Rentner schuldenfrei sein, müsste es gut 1900 Euro an Rate pro Monat aufbringen – weitere rund 20 Jahre lang. Zudem fehlen spätestens 2025 Zehntausende Euro für Instandhaltung, vom Geld für vielleicht mal ein halbwegs modernes Bad ganz zu schweigen.

Immerhin: Auf die Gefahr steigender Zinsen weist der Berater ausdrücklich hin. Er rät, die Zinsen länger als für zehn Jahre festzuschreiben, stellt bei der Berechnung aber fest, dass das Geschäft scheitern würde: Den höheren Zinssatz kann sich das Paar sogar aus Sicht der Commerzbank dann nicht mehr leisten.

Die Ampel für Käufer steht dennoch auf Grün. Denn der Immobilienhype kommt den Banken gerade recht. Wenn die Zinsen niedrig sind, streichen sie mit Wert-

## Top und Flop 5

Wo Eigentumswohnungen am teuersten und wo sie am günstigsten sind

	Preis je Quadratmeter*
<b>Top</b>	
München (Bayern)	5160
Dachau (Bayern)	3780
Unterschleißheim (Bayern)	3760
Konstanz (Baden-Württemberg)	3650
Germering (Bayern)	3510
<b>Flop</b>	
Zeitz (Sachsen-Anhalt)	600
Görlitz (Sachsen)	700
Weißenfels (Sachsen-Anhalt)	720
Staßfurt (Sachsen-Anhalt)	770
Gera (Thüringen)	780

\* in Euro, Durchschnitt; Quelle: F+B

papieren kaum Geld ein. Bei Mittelstandskrediten sind die Margen gering, und mit dem üblichen Privatkundengeschäft – Kontoführung, Sparbücher, ein bisschen Geldanlage – ist schon seit jeher wenig zu holen. Für Gelder, die Banken bei der Europäischen Zentralbank parken, müssen sie sogar zahlen, sie verzinsen sich mit minus 0,2 Prozent negativ. Wenig vermögende Häuslekäufer zahlen dagegen für ihren Kredit der Bank 2,5 oder 3,0 Prozent Zinsen. Die Strategie ist riskant, für Bank und Kunden. Denn Kunden kaufen immer teurer ein. Im Durchschnitt zahlen sie 35 Prozent mehr als den sogenannten Beleihungswert, berichtet die eng mit der Materie vertraute „Immobilien Zeitung“. Der Beleihungswert ist der langfristige Wert einer Immobilie, der übliche Marktschwankungen nicht berücksichtigt und zu dem die Immobilie höchstwahrscheinlich immer verkauft werden kann. Der Beleihungswert markiert traditionell die Obergrenze des Kredits.

Traditionell, aber immer häufiger eben doch nicht: So finanzierte die Deutsche Bank, Filiale Düsseldorf Königsallee, Ende 2014 eine Vier-Zimmer-Wohnung in guter Lage mit rund 320 000 Euro oder knapp 110 Prozent des Kaufpreises. Knapp drei Jahre zuvor war die Wohnung von einem Gutachter noch mit 210 000 Euro taxiert worden. Zwar sind seither die Preise gestiegen, dennoch liegt die Finanzierung um rund 40 Prozent über dem langfristigen Wert. Falls der Schuldner ausfällt und das Objekt versteigert werden müsste, könnte es zu einer großen Lücke kommen. Die Deutsche Bank sei in Düsseldorf mit hoher „Aggressivität“ in Sachen Baufinanzierung unterwegs, so die Einschätzung eines bei der Konkurrenz beschäftigten Bankers, der zu seinem Leidwesen Über-100-Prozent-Finanzierungen gar nicht anbieten darf.

#### Besorgte Bundesbank

Der Bundesbank bereitet die Kreditvergabe jenseits der alten Limits schon heute Sorgen. Bei einer Umfrage unter Banken stellte sich heraus, dass in einigen Großstädten die Kredite für Immobilien nicht nur in Einzelfällen, sondern häufig höher sind als der langfristig zu erwartende Wert eines Objekts.

Wir sind nicht die Einzigen, die Gefahr laufen, sich zu übernehmen. „So manche Finanzierung, die wir sehen, ist nicht auf Kante, sondern schon darüber genäht“, sagt Adrian Engelschalk von der Verbraucherzentrale Niedersachsen. Auch Barbara Rück von der Verbraucherzentrale NRW trifft seit Längerem auf eine „ganz andere“ Klientel als noch vor zehn Jahren. Früher hätten die meisten Kauf- oder Bauwilligen erst einmal 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises angespart. „Das sehen wir heute eher selten. Wir haben viele Kunden, die nicht mal die Erwerbsnebenkosten in voller Höhe aufbringen können“, sagt die Beraterin. Denn je höher die Kaufpreise, desto mehr schlagen die Nebenkosten ins Kon-

# 43

Prozent

der Deutschen wohnen in einer Immobilie, die ihnen auch gehört. In Spanien liegt die Quote bei über 80 Prozent

tor: Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler. Je nach Bundesland liegen die Gebühren zwischen rund 9 Prozent in Bayern und etwa 16 Prozent in Berlin.

Ein starkes Indiz dafür dass die Preise längst abgehoben sind, ist die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen für Wohnungen. Laut einer Analyse des Research-Instituts Empirica sind 2014 in 112 untersuchten kreisfreien Städten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt um 6,6 Prozent gestiegen, die Mieten dagegen nur um 2,8 Prozent. Der Mietmarkt entspanne sich, Anlagenotstand und Zinstief trieben die Kaufpreise weiter, so die Analyse. Allein im ersten Quartal 2015 legten die Wohnungspreise erneut zu, um satte 6,7 Prozent. Die Entkopplung zwischen Mieten und Preisen führt laut Empirica zu einer steigenden Gefahr, dass sich lokale Preisblasen bilden.

Dabei wertet das Institut lediglich Angebotspreise aus Inseraten aus, kennt also die echten

# 29 880

**Euro Jahresnettokaltmiete bekommt ein Vermieter – wenn er zuvor knapp eine Million Euro für die Wohnung bezahlt hat**

**Mit Leerstand**  
Von den insgesamt zwölf Wohnungen dieses Häuserensembles in Düsseldorf-Stockum sind derzeit vier nicht vermietet



Kaufpreise nicht. In den guten Lagen der Metropolen überbieten sich Interessenten aber in der Regel, so dass Käufer häufig 10 oder 20 Prozent mehr bezahlen als ursprünglich verlangt.

Nach ihrer jüngsten Untersuchung vom Juli 2015 steigen inzwischen in 173 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland die Preise stärker als die Mieten. Für 83 Kreise besteht eine hohe Blasen Gefahr (2014: 61 Kreise, 2012: 18 Kreise). Darunter sind, man wundert sich kaum, die Stadtkreise Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

### Es rechnet sich nicht mehr

In Düsseldorf geht Blase so: Im gefragten Norden, zwei Steinwürfe vom schönsten Park der Stadt – dem Nordpark – entfernt, lässt sich aktuell eine 164-Quadratmeter-Wohnung erwerben, für 1,06 Millionen Euro inklusive Erwerbsnebenkosten. Die Wohnung ist vermietet für 29 880 Euro jährlich. Käufer legen also das 35-Fache der Jahresnettokaltmiete hin, so erzielen sie eine Vorsteuerrendite von 2,8 Prozent.

Wer nur die Erwerbsnebenkosten (Makler, Notar, Grundbuch) als Eigenkapital einsetzt und den Rest finanziert, zahlt aktuell 71 220 Euro Zins und Tilgung jährlich bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens nach 20 Jahren. Rund 16 000 Euro an Abschreibungen können Käufer pro Jahr absetzen, zudem anfänglich 37 000 Euro an Zins, zusammen 53 000 Euro. Aus 29 880 Euro Mieteinnahmen werden so steuerliche Verluste von 23 000 Euro. Wer sehr gut verdient, also etwa 251 000 Euro oder mehr pro Jahr, könnte inklusive Soli knapp 11 000 Euro an Steuer erstattet bekommen. Macht knapp 41 000 Euro an Einnahmen (29 880 Miete plus Steuererstattung). Blieben immer noch gut 30 000 Euro an Verlust (Differenz zur Darlehensrate von 71 220 Euro) – und zwar pro Jahr, nicht abzugsfähige Nebenkosten der Wohnung nicht einmal eingerechnet. Über die Laufzeit verschlechtert sich die Rechnung noch deutlich, da immer weniger Zinsen steuerlich abgesetzt werden können. Am Ende hat der Käufer leicht 700 000 Euro nach Steuern zugeschossen, wenn er die Rate immer tragen kann und die Wohnung auch immer hübsch vermietet ist.

Zudem ist das Mietsteigerungspotenzial begrenzt: Die Miete liegt bereits 50 Prozent über dem ortsüblichen Satz, jede dritte Wohnung in dem Objekt steht derzeit leer, da direkt vor der Haustür der 2011 erbauten Immobilie eine vierspürige Kopfsteinpflasterstraße Lärm erzeugt, ebenso wie die alle fünf Minuten verkehrende Straßenbahn und der nahe Flughafen mit 45 Starts und Landungen die Stunde. Die Alternative wäre, die 1,06 Millionen Euro bar in das Objekt zu stecken. Käufer müssten dann anfänglich 13 880 Euro versteuern (29 880 Euro Mieteinnahmen minus Abschreibungen).

Münchens Immobilienpreise für Wohnungen und Häuser<sup>1</sup>



<sup>1</sup>indexiert seit 2010; Quelle: Europace

Blieben für Spitzenverdiener knapp 23 300 Euro, oder 2,2 Prozent Nachsteuerrendite pro Jahr. Inklusive Instandhaltung und nicht auf den Mieter umlegbare Nebenkosten kommt aber auch derjenige, der eine Million eigenes Kapital in die Hand nimmt, kaum über die Nulllinie.

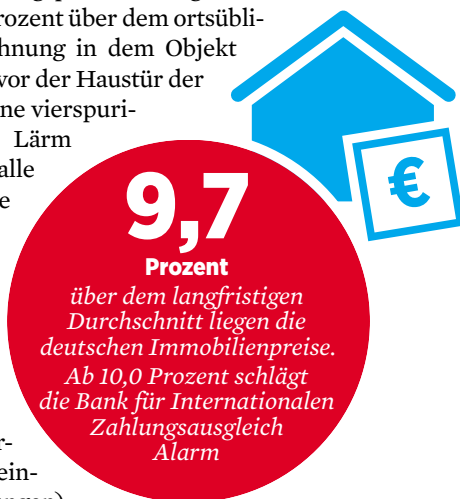
### Die Preise ziehen weiter an

In kaum einer Großstadt im Westen und in vielen beliebten Mittelstädten wie Freiburg, Regensburg oder Rosenheim sind noch Objekte in guten Lagen für unter 3000 Euro je Quadratmeter zu haben. „Bei Neubauobjekten bekommen wir nichts mehr unter 8000 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch“, so ein Düsseldorfer Banker. Das ist rund der drei- bis vierfache Durchschnittspreis in der NRW-Landeshauptstadt. München kommt da locker mit. In der bayrischen Metropole legten die Preise binnen fünf Jahren um 50,9 Prozent zu, so das Hamburger Forschungsinstitut F+B. 5160 Euro kostet im Durchschnitt der Quadratmeter – von der Bruchbude im als Ghetto titulierten Hasenberg bis zum Luxusloft in Bogenhausen. Die Preissteigerungen treiben Kaufwillige ins Umland. In den Speckgürteln von Hamburg, Berlin oder München sind laut F+B im zweiten Quartal die Preise um bis zu 14,4 Prozent gestiegen. Und das alles bei erhöhten Erwerbsnebenkosten. Wer 2010 etwa in Düsseldorf eine Wohnung für 200 000 Euro erwarb, zahlte inklusive Nebenkosten (Notar, Makler, Steuer, Grundbuch) rund 217 000 Euro. Heute ist der Marktwert auf 280 000 Euro gestiegen, dazu kommen 11,7 statt 8,5 Prozent an Nebenerwerbskosten, vor allem weil NRW die Grunderwerbsteuer fast verdoppelt hat. Dasselbe Objekt kostet nun also knapp 313 000 Euro.

Interessenten, die sich angesichts solcher Preissteigerungen ihr Haus nur dank günstiger Zinsen leisten können, müssten eigentlich eine möglichst lange Zinsbindung vereinbaren, damit sie der Kredit bei einer Zinswende nicht überfordert. Doch je länger die Bank die Zinsen garantiert, desto teurer ist der Kredit. Ein Beispiel: Die Plattform Interhyp bietet für unsere Baufinanzierung auf dem Land bei zehnjähriger Zinsbindung einen Kredit zu einem Zinssatz von bis zu 2,89 Prozent an. Bei 25-jähriger Zinsbindung kostet derselbe Kredit bis zu 3,76 Prozent. Ein 365 000 Euro hoher Kredit kostet dann im Monat 1727 Euro, das sind 250 Euro mehr als der zehnjährige Kredit bei jeweils zwei Prozent Tilgung im Jahr. Zu viel für das Paar.

„Viele Kunden, die aktuell ein Haus kaufen, könnten sich den Kredit in einem normalen Zinsumfeld nicht leisten“, sagt Eva Raabe, Finanzberaterin bei der Verbraucherzentrale Hessen. Das Risiko steigender Zinsen werde ausgeblendet. „Ich befürchte, dass es in zehn Jahren bei vielen zum großen Knall kommt.“ Das aber wollten „die Kunden nicht hören“, sagt eine Bankerin. „Ich sage ihnen damit, dass sie nicht gut genug sind. Das nehmen viele persönlich.“

Kredite für den Wohnungsbau machen mit 1,2 Billionen Euro rund die Hälfte der Kredite aus, die Unternehmen und Privatpersonen in Deutschland erhalten. Dass Darlehen locker zu haben sind, heißt noch



längst nicht, dass dies für die Banken zum Existenzproblem wird: „Die Deutschen sind bekannt dafür, dass sie im Zweifelsfall die Tapete von den eigenen vier Wänden essen, bevor sie ihr Haus aufgeben“, sagt ein erfahrener Sparkassen-Mann. Bei Zahlungsschwierigkeiten kann die Bank auch immer noch die Kreditlaufzeit verlängern. Dann zahlt der Kunde eben bis er 90 Jahre alt ist und lebt als Rentner von Wasser und Brot.

Erst wenn das alles nichts hilft, steht der Notverkauf an. Bis dahin hat die Bank aber schon einen Teil des Kredits zurückerhalten. Nur wenn die Restschuld auf dem Haus dann noch höher ist als der Verkaufspreis, wird es für die Bank schmerzhaft.

Die Gefahr, dass dies passiert, nimmt zu. „Durch den Konkurrenzdruck unter den Banken sinken die Margen und auch die Anforderungen an die Qualität der Immobilien als Sicherheiten“, sagt Eckhard Blauhut. Als Vorstand von Immofoxi muss er es wissen: Seine Gesellschaft kauft faule Kredite auf.

### Kein Kapital? Kein Problem!

Wie Finanzierungen, die in der Praxis kaum funktionieren, auf dem Papier passend gemacht werden, zeigt ein fingierter Kauf in Frankfurt. In der Mainmetropole waren Immobilien schon vor 20 Jahren teuer, jetzt aber boomt es richtig. Trotzdem verlangen nur wenige Banken Eigenkapital. Diesmal wollen wir eine Wohnung im Stadtteil Riedberg komplett über die Bank finanzieren. Das Objekt kostet inklusive Kfz-Stellplatz 420 000 Euro. Wir müssen bis auf 10 000 Euro die komplette Summe finanzieren. Die Frankfurter Sparkasse und die Santander lehnen uns deshalb von vornherein ab. Nassauische Sparkasse, Deutsche Bank, DSL Bank und ING-Diba hatten mit der 100-Prozent-Finanzierung kein Problem, obwohl wir uns mit unserem frei verfügbaren Einkommen die monatliche Rate – je nach angebotenen Zinssatz – bestenfalls gerade so leisten können.

Dass wir trotzdem bei vielen Banken willkommenen Neukunden sind, zeige, „wie die Baufinanzierung aus dem Ruder gelaufen ist“, sagt ein langjähriger Banker. Komplettfinanzierungen habe es immer schon gegeben, etwa für Beamte oder wenn der Kunde andere Sicherheiten hatte, „aber das war nicht der Standard“. Über das Eigenkapital erfahre die Bank viel über den Schuldner. „Wenn jemand mit gutem Einkommen nichts gespart hat, ist das meist ein Zeichen dafür, dass er mit Geld nicht haushalten kann.“ Die ING-Diba sieht das anders. Die Ausfallraten für 100-Prozent-Finanzierungen seien nicht höher als bei Darlehen mit Eigenkapitaleinsatz, sagt Franz Lücke, zuständig für Immobilienfinanzierung bei dem Frankfurter Institut. Die Banken haben bei dem Testkauf in Frankfurt geprüft, ob wir uns den angefragten Immobilienkredit leisten können. Die Commerzbank vergebe einen Kredit auch nur, „wenn absehbar ist, dass der Schuldner diesen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist etwa in zehn Jahren noch bedienen kann“, sagt Marcus Wetzel, der bei dem Institut das Produktmanagement Immobilienfinanzierung leitet. Die ING-Diba

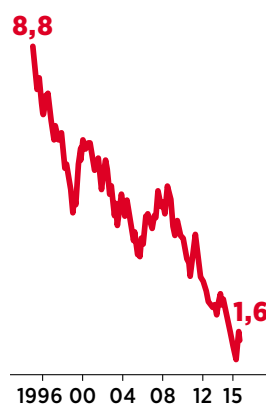


**13**  
Euro pro Person und Tag  
bleiben der Kleinfamilie  
nach Finanzierung  
des Kaufobjekts  
zum Leben  
übrig

### Der Riedberg ruft

Noch nicht fertig,  
aber schon verkauft  
und finanziert:  
Neubau-Wohnung für  
420 000 Euro im  
Frankfurter Norden

Zinsentwicklung zehnjähriger Baudarlehen über 20 Jahre (in Prozent)



Quelle: FMH

checkt nach eigenen Angaben zudem, ob wir auch in der Lage wären, eine höhere als die tatsächlich gewählte Kreditrate zu stemmen – also ob wir noch einen finanziellen Puffer haben.

Das klingt solide, hat jedoch einen Haken: Bei der Abschätzung, wie viel Geld wir im Monat für die Kreditrate übrig haben, orientieren sich die Institute nicht an unseren tatsächlichen monatlichen Ausgaben, sondern setzen eigene – rein theoretische – Werte an.

So kalkulieren sie im Gros, dass eine dreiköpfige Familie in Frankfurt mit 1200 Euro im Monat auskommt, also pro Person 13 Euro am Tag ausgibt. Das reicht für einen Cappuccino am Morgen, ein McMenü bei McDonald's und ein Feierabendbier, für mehr nicht. Die ING-Diba kalkuliert Nachwuchs gar nicht mit ein. Sie geht großzügig davon aus, dass der mit 188 Euro Kindergeld komplett versorgt ist.

Außer der Spardabank Hessen haben sich die Institute unsere tatsächlichen monatlichen Belastungen, die deutlich über 1200 Euro lagen, nicht einmal angesehen. So wurden wir auch dann kreditwürdig, wenn wir es eigentlich gar nicht waren.

Vernünftig wäre gewesen, wenn wir

- bis zu 250 000 Euro bekommen hätten,
- den Kreditzins auf 15 Jahre festgeschrieben hätten
- und jährlich drei Prozent des Kredits zurückzahlen müssten.





**Fast wie in Italien**  
Gärtnerplatzviertel in München, ein Lehrbuchfall für Gentrifizierung, mit extrem gestiegenen Preisen

Das hätte das Monatsbudget mit gut 1000 Euro belastet. Inklusive Nebenkosten für die Wohnung wären wir bei 1250 Euro gelandet. Und hätten im Jahr noch 5000 Euro gehabt für Urlaub, eine neue Waschmaschine oder um für ein neues Auto anzusparen.

Stattdessen bekamen wir

- bis zu 410 000 Euro,
- auf nur zehn Jahre festgeschrieben
- und mussten nur zwei Prozent tilgen.

Die laxen Kreditvergabe zeigt Parallelen zur Subprime-Krise in den USA. Banken hatten nach der Jahrtausendwende Millionen bonitätsschwachen Amerikanern ohne Eigenkapital Häuser zu niedrigen Zinsen finanziert. Solange die Preise anzogen und den Krediten damit vermeintlich hohe Sicherheiten gegenüberstanden, war das ein todsicheres Geschäft. Als die Zinsen jedoch stiegen, konnten viele Haushalte ihre Kredite nicht mehr bedienen. Die Immobilienpreise fielen. US-Hypothekenfinanzierer gerieten ins Wanken, was schlussendlich zu der weltweiten Banken- und Wirtschaftskrise führte, weil die schlechten Kredite längst auch in den Depots deutscher Landesbanken oder britischer Kredithäuser lagen.

Eins zu eins vergleichbar ist das Subprime-Desaster mit deutschen Verhältnissen sicher nicht, allein schon, weil in Deutschland die Zinsen – anders als in den USA – festgeschrieben werden. Das offizielle Zahlenmaterial suggeriert sogar, dass alles im Lot ist.

■ Laut Finanzvermittler Interhyp bringen etwa Hauskäufer in Deutschland heute mehr Eigenkapital mit als noch 2008.

■ Ebenso sind die Immobilienpreise in vielen Großstädten zwar drastisch gestiegen, im internationalen Vergleich aber immer noch niedrig.

■ Deutsche Haushalte sind, verglichen mit denen in anderen Ländern, weniger verschuldet.

■ Nach offiziellen Statistiken haben die Banken, anders als vor der Finanzkrise in den USA oder Spanien, ihre Ansprüche an Kreditnehmer nicht gesenkt.

### ++ Bayern-Blase++

93 Quadratmeter Maisonette im Gärtnerplatzviertel gab es jetzt für 838 000 Euro. Mieteinnahmen: 19 930 Euro. Damit zahlten Anleger die sagenhafte 42-fache Jahreskaltmiete. Rendite vor Steuern: knapp 2,4 Prozent, wenn Käufer voll mit Eigenkapital finanzieren. Bei Vollfinanzierung und -tilgung wären 47 000 Euro Zins und Tilgung pro Jahr fällig. Käufer müssten also 27 000 Euro pro Jahr plus Hausgeld zuschießen. Auch Steuervorteile holen diesen Zuschuss nicht mehr herein.

Das klingt beruhigend, schließt den großen Knall aber keineswegs aus. Denn Daten können täuschen: Als die Immobilienblase in den USA platzte, lag das Verhältnis von Schulden zum Haushaltseinkommen dort im Durchschnitt bei 125 Prozent. In Dänemark lag die Quote bei 270 Prozent – dort aber gab es keine Immobilienkrise. Denn anders als in den USA waren in Dänemark vor allem gut situierte Haushalte hoch verschuldet. Durchschnittliche Quoten sind entsprechend kaum aussagekräftig, ebenso wenig wie der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz. Wenn schlechten Schuldnern ebenso viele gute Schuldner gegenüberstehen, bleibt der Durchschnittswert im grünen Bereich und täuscht darüber hinweg, dass viele Käufer sich übernommen haben. Es kommt also vor allem auf die Qualität des Einzelnen an – und auf den Anteil der schwachen Kunden am kompletten Kreditnehmerpool. Nur die Banken wissen, wie viele Wackelkandidaten sie unter ihren Kunden haben.

Wenn es aber möglich ist, heute ohne Eigenkapital ein Haus zu kaufen, wenn die Kreditwürdigkeit auf Basis minimaler Lebenshaltungskosten berechnet wird und wenn Raten möglich sind, die die finanziellen Möglichkeiten des Kreditnehmers von vornherein übersteigen, dann können die Hürden an eine Kreditvergabe nicht sonderlich hoch sein.

Hinzu kommt: Heute gelten bei den Banken die Verkaufspreise als Maßstab dafür, wie viel sie finanzieren. Die PSD-Banken etwa dürfen immerhin 90 Prozent des Kaufpreises finanzieren, die Deutsche Bank sogar bis zu 110 Prozent. Da die langfristigen Immobilienwerte – aus denen übliche Marktschwankungen herausgerechnet werden – in den Ballungszentren deutlich darunter liegen, könnte es Probleme geben, sobald viele Immobilien gleichzeitig unter den Hammer kommen. Das wird nicht morgen der Fall sein, aber möglicherweise in den Jahren 2023 bis 2026.

Auch im beschaulichen Wadersloh könnte es dann eng werden – für die Commerzbank, aber auch für die örtliche Volksbank. Beide haben den hohen Verkaufspreis zunächst widerspruchslos akzeptiert. Die örtliche Sparkasse, vertreten durch einen Berater mit Ortskenntnis, ist da deutlich skeptischer: Sie taxierte den Resthof gut zwölf Prozent oder 45 000 Euro unter den geforderten 365 000 Euro. Und selbst das ist optimistisch. Was bringt in einer Region mit schrumpfender Bevölkerung im Jahr 2025 ein Riesenhaus auf dem Sanierungsstand von 1981?

Besichtigungen mit Kaufinteressenten sollten jedenfalls möglichst wie mit uns an windstillen Tagen vereinbart werden. Denn in der Nachbarschaft gebe es einen Schweinemastbetrieb, berichtet der ortskundige Sparkassen-Berater. Der Geruch der von dort herüberwehe, könne äußerst unangenehm sein.

So hatten wir uns das Landleben mit Kinderchen dann doch nicht vorgestellt. ■

[melanie.bergemann@wiwo.de](mailto:melanie.bergemann@wiwo.de) | Frankfurt,  
[christof.schuermann@wiwo.de](mailto:christof.schuermann@wiwo.de)