# Die neue Zwei-Klassen-Gesellschaft am Häusermarkt

**Gutverdiener und Reiche investieren in Betongold wie selten zuvor in Deutschland. Die Chancen für Normalverdiener auf ein Eigenheim sinken dagegen. Eine neues Gesetz verschärft die Lage noch.**

Im oberbayerischen Altötting ist die Welt noch in Ordnung. Zwischen Basilika und Kapuzinerkloster sind die dörflichen Wohnhäuser hübsch saniert, das Kopfsteinpflaster gut gefegt, und die Immobilienpreise nicht so übertrieben hoch wie im 90 Kilometer entfernten München. Peter M. war deshalb überzeugt, dass es keine Probleme geben würde mit seinem Hypothekendarlehen. Stolze 120.000 Euro hatte der 59-jährige über die Jahre zusammengespart. Und die Wohnung, die er sich für seine Rentenzeit kaufen wollte, sollte 220.000 Euro kosten. "Damit wollte ich im Alter unabhängig von Mietzahlungen sein", sagt er.

Seit Jahrzehnten ist Peter M. treuer Kunde der "VR meine Raiffeisenbank eG Altötting-Mühldorf" – so der vollständige Name des genossenschaftlichen Instituts vor Ort. Man kennt sich. Und es ging ja um ein Darlehen von lediglich 100.000 Euro. Doch die Bank lehnte ab.

*Auf der Suche nach einem Kredit? Hier geht es zum Vergleichsrechner*

"Vor wenigen Monaten hätten wir den Kredit noch innerhalb von Minuten bewilligt", sagt Reinhard Frauscher, Vorstand der Raiffeisenbank. Seit Ende März gilt jedoch ein neues Kreditgesetz in Deutschland. "Nun dürfen wir den Wert der Immobilie nicht mehr in unsere Entscheidung einbeziehen", sagt Frauscher. "Im Vordergrund steht jetzt die Wahrscheinlichkeit einer Rückzahlung. Da müssen wir mit Einkommensprognosen arbeiten, die sich kaum realistisch erstellen lassen." Ein Baudarlehen wird von Banken und Sparkassen also ähnlich behandelt wie ein Konsumentenkredit. Ältere Darlehensnehmer wie Peter M. oder junge Familien mit wenig Eigenkapital stehen vor verschlossenen Türen.

## Der Durchschnittssparer geht leer aus

Wie so oft hat es der Gesetzgeber gut gemeint mit der vergleichsweise strengen Umsetzung einer "Wohnimmobilienkreditrichtlinie" aus Brüssel. Angesichts des Immobilienbooms in Großstädten wollte man Überschuldung von Verbrauchern und Systemrisiken wie bei der US-Immobilienblase vor knapp zehn Jahren verhindern.

Doch tatsächlich verschärft die Bundesregierung zusammen mit Ländern und Gemeinden eine fatale Entwicklung: die Aufteilung des Immobilienmarkts in eine Zwei-Klassen-Gesellschaft. Das belegt eine aktuelle Studie vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW), derzufolge die Wohneigentumsquote fast ausschließlich in der obersten von fünf Einkommensschichten steigt. In der untersten Kategorie gab es im Vergleich zu 2010 sogar einen Rückgang. "Wir hatten eigentlich erwartet, dass die Eigentumsquote in den unteren Einkommensschichten wegen der niedrigen Zinsen wächst", so Voigtländer. Das Gegenteil ist der Fall.

Typische Mieterhaushalte und Sparer haben es also immer schwerer, Wohneigentum zu bilden und damit fürs Alter vorzusorgen. Gleichzeitig kaufen wohlhabende Anleger schillernde Neubauten und Mietwohnungen in den Ballungszentren, da sie wegen der niedrigen Zinsen kaum noch Rendite-Alternativen finden. Sie fördern mit viel Bargeld die Entstehung einer Preisblase, die den Normalbürgern das Nachsehen gibt.

## Reiche Rentner schlagen zu

In den Großstädten drehen sich die Kräne über wohlklingenden Neubauvorhaben wie dem "Palais Varnhagen" in Berlin, dem "Pandion Le Grand" in Düsseldorf oder dem "Onyx", einem Luxus-Wohnturm in Frankfurt. Die Preise steigen über die Marke von 15.000 Euro pro Quadratmeter. Hinter vorgehaltener Hand kokettieren die Projektentwickler damit, dass ihre Klientel einen großen Teil des Kaufpreises in bar entrichtet.

Auch in der oberen Mittelklasse werden Maklern und Entwicklern die Wohnungen aus den Händen gerissen, wobei in diesem Segment etliche Käufer mit hohem Einkommen auch größere Kredite aufnehmen. Wegen hoher Solvenz sind sie aber nicht von den neuen Regeln betroffen. Dank niedriger Zinsen vergrößert ein hoher Fremdkapitalanteil sogar ihre Eigenkapitalrendite.

"Viele der neuen Wohnungen in den Innenstädten werden von gut situierten Senioren und wohlhabenden Investoren gekauft", beobachtet Michael Voigtländer, Immobilienexperte beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln. Das sorge für entsprechende Ausschläge in der Preisstatistik. Nicht nur in den großen Metropolen – auch im Kreis Altötting stehen die kapitalstarken Käufer Schlange bei Neubauten, weiß Raiffeisen-Chef Frauscher: "Bauträger aus der Region berichten davon, dass bei schätzungsweise 70 Prozent der neuen Wohnungen gar nicht erst eine Grundschuld eingetragen wird."

## Das doppelte Dilemma

Normalverdiener und Nicht-Erben können da kaum mithalten. Dabei hatte Peter M. mit seinem Bankberater ausgerechnet, dass er seinen Kredit einigermaßen locker mit seiner Rente hätte stemmen können. Ab dem elften Jahr Darlehenslaufzeit wären jeden Monat nur 544 Euro Zins und Tilgung fällig gewesen.

"Dafür bekommt man hier nicht einmal eine Wohnung zur Miete", sagt Frauscher und benennt damit ein weiteres Dilemma: Wer es nicht schafft, Eigentum zu erwerben, ist in den nachfragestarken Regionen den steigenden Mieten ausgesetzt. Die schlecht umgesetzte Mietpreisbremse zeigt keinerlei Wirkung, und gleichzeitig liegt wegen staatlicher Ein- und Fehlgriffe die Latte für die Schaffung von Wohneigentum immer höher.

"Ein Grund dafür, dass untere Einkommensschichten Schwierigkeiten mit dem Kauf haben, sind auch die hohen Nebenkosten: Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühren", sagt IW-Experte Voigtländer. Die Bundesländer freuen sich über Rekordeinnahmen in zweistelliger Milliardenhöhe bei der Grunderwerbsteuer, Städte und Gemeinden treiben die Grundstückskosten und vergeben Baugenehmigungen nur schleppend. Die Baupreise wiederum treibt der Gesetzgeber mit höheren technischen und energetischen Anforderungen nach oben.

Die vom Gesetzgeber befürchtete Subprime-Gefahr, also das Kreditrisiko schwacher Haushalte, scheint damit nicht zu-, sondern sogar abzunehmen. Das Kreditvolumen wächst zwar insgesamt, scheint aber von solventen Schuldnern getragen zu werden. Genaueres weiß man allerdings nicht. "Die Bundesbank stochert bei der Risikobewertung von Baukrediten im Nebel", sagen Beobachter. Nicht einmal zu den aktuellen Wohnungspreisen gibt es im Datenschützer-Land Deutschland verlässliche Zahlen.

## Zwangspause bei der Altersvorsorge befürchtet

Immerhin melden die großen Kreditvermittler Interhyp und Dr. Klein: Die Verschuldung ist so wie immer. Eine Auswertung von 180.000 Darlehensabschlüssen bei Interhyp von 2010 bis 2015 zeigt einen Anstieg der Kaufpreise im bundesweiten Durchschnitt von 264.000 Euro auf 321.000 Euro. Doch auch der Einsatz von eigenem Geld nahm von 78.000 auf 91.000 Euro zu. "Die Beleihungsausläufe bewegen sich langfristig zwischen 78 und 80 Prozent", ergänzt Henning Rebitz, Leiter Produktmanagement bei Dr. Klein. Zudem werde deutlich mehr getilgt. Selbst ein plötzlicher Immobilien-Preisrutsch um 20 Prozent in ganz Deutschland innerhalb kürzester Zeit lässt sich für die Banken so verkraften.

Trotzdem erwägt man in Berlin, die Daumenschrauben noch stärker anzuziehen. Das Bundesfinanzministerium will Verbraucher offenbar vor sich selbst schützen und arbeitet an der Einführung einer Obergrenze für die Finanzierung unter Berücksichtigung sämtlicher Kreditverpflichtungen des Schuldners, wie vergangene Woche bekannt wurde. Auch eine Mindest-Eigenkapitalsumme wird erwogen. Für IW-Experte Voigtländer klingt das absurd: "Strengere Regulierung bei Immobilienkrediten in Verbindung mit Niedrigstzinsen führt zu einer Art Zwangspause bei der Altersvorsorge."

Schon die aktuell gültige Umsetzung der EU-Kreditrichtlinie erschwert für sehr viele Haushalte die Vorsorge mit Wohneigentum, berichtet Alexander Krolzik, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung bei der Verbraucherzentrale Hamburg: "Es soll sogar Banken geben, die verlangen, dass ein Kredit zwingend in der aktiven Arbeitsphase, also noch vor Renteneintritt, abgetragen sein muss."

## Manche Käufer werden ganz ausgeschlossen

Zudem würde bei der Anrechnung der monatlichen Rate aus Zins und Tilgung der Ausgabenblock für Lebenshaltungskosten deutlich nach oben gesetzt: "In einem Hamburger Institut wurde bisher für eine vierköpfige Familie für die Lebenshaltung ein Betrag von 1200 Euro angesetzt. Seit Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie benötigt sie nun 2000 Euro."

Manche Käufer werden gänzlich vom deutschen Markt ausgeschlossen, weiß Uwe Bottermann, Rechtsanwalt bei der Kanzlei Bottermann Khorrami LLP, die ausländische Investoren betreut. Kommt ein Immobilienkäufer aus einem Nicht-Euroland in der EU, hat er nun das Recht, dass sein Kredit ab einer gewissen Währungsschwankung in seine Heimatwährung getauscht wird – auf Kosten der Bank. "Dieses Risiko wollen die Banken nicht tragen", sagt Bottermann. "Seit Anfang April haben wir de facto keine neuen Anfragen von Immobilienkäufern aus dem englischsprachigen Raum mehr."

Raiffeisenbank-Chef Frauscher hält die Umsetzung der Richtlinie in Deutschland für übertrieben. "In Österreich wurde die Vorgabe wesentlich liberaler umgesetzt", sagt er. Ohnehin habe sein Institut eine Kreditausfallrate von 0,07 Prozent. Eine Regulierung aus Berlin sei da überflüssig.

Wenigstens gab es doch noch eine Lösung für Peter M. und seinen Hauskredit. Sein volljähriger Sohn sprang als Bürge ein, und das Darlehen wurde schließlich doch noch bewilligt.