

Donnerstag, 26. Mai 2011

„Der Weg in die private Insolvenz“

Schuldnerhilfe kritisiert Angebot für Housing-Wohnungen

GELNHAUSEN (skl). „Werden die eigenen vier Wände ausschließlich mit Schulden – nichts anderes ist ein Kredit – finanziert, ist oft der Weg in die private Insolvenz vorgezeichnet“, äußert sich der Erste Vorsitzende der Schuldnerhilfe Hessen e.V., Michael Menzel, zum Angebot der Kreissparkasse Gelnhausen, die künftigen Wohnungen im „Colemanpark“ auch ohne Eigenkapital zu finanzieren.

„Ob dies im Jahr Null nach der Bankenkrise Sinn macht, darf zumindest bezweifelt werden“, so Menzel. Der Vorteil einer 100-Prozent-Finanzierung liege darin, dass sich die Immobilienkäufer schneller zum Bau oder Kauf entscheiden. Der Vorteil liege beim Bauträger und der finanzierenden Bank, nicht jedoch beim Käufer. Menzel: „Der Nachteil für den Käufer liegt in den vermutlich höheren Zinsen. Der Erwerb einer Immobilie ohne Eigenkapital, also eine 100-Prozent-Finanzierung, bedeutet eine höhere Belastung in der Abzahlungsphase.“ Man könne nur hoffen, dass solche Finanzierungen ohne ein sicheres und adäquates Einkommen nicht durchgeführt werden und generell keine Finanzierungen über 100 Prozent, also auch die Mitfinanzierung der Nebenkosten, durchgeführt werden, betont er.

Bis vor wenigen Jahren seien die Kreditvergeber weniger großzügig gewesen. Mehr als 80 Prozent des Kaufpreises hätten die Kreditnehmer kaum bekommen. „Ohne 20 Prozent Eigenkapital plus

Nebenkosten war der Traum von Haus oder Wohnung schnell beendet. Und das war auch gut so“, so Menzel. Wenn jemand ein adäquates und sicheres Einkommen habe, müsste in jedem Fall hinterfragt werden, warum denn nicht zumindest eine Eigenkapitalquote von 20 besser 30 Prozent vorhanden ist.

Die Kreissparkasse Gelnhausen kann die Bedenken der Schuldnerhilfe Hessen e.V. nachvollziehen: „Eine Eigenkapitalquote von 20 bis 30 Prozent ist für eine gesunde Finanzierungsstruktur von großer Bedeutung und wird auch in der Regel von unserem Haus gefordert“, erläutert Jürgen Steigerwald, Abteilung Kommunikation. Die Kreissparkasse sei von der Lage, der Qualität und dem Preis-Leistungsverhältnis der Wohnungen im

„Der Nachteil für den Käufer liegt in den vermutlich höheren Zinsen.“

Michael Menzel, Schuldnerhilfe Hessen

„Colemanpark“ so überzeugt, das sie unter sehr eng gefassten Voraussetzungen eine Vollfinanzierung durchführen würde, wenn die Bedienbarkeit der monatlichen Belastung aus der Finanzierung sichergestellt wäre. Steigerwald: „Hierauf legen wir seit Jahren unser besonderes Augenmerk bei der Bewilligung von Darlehen.“ Auf der Internetseite des Bankhauses seien zwei Beispielrechnungen aufgeführt. Bei beiden werde von einem Eigenkapitaleinsatz von rund elf Prozent der Gesamtkosten einschließlich der Erwerbsnebenkosten ausgegangen. „Bis dato erfolgten alle abgeschlossenen Finanzierungen mit einer ausreichenden Eigenkapitalquote“, so Steigerwald.