

# infobrief 27/04

Mittwoch, 29. September 2004 / UR

---

## Stichwörter

Baufinanzierung, Eigenheimzulage, Zukunft

## A Sachverhalt

Die Regierung wollte die Eigenheimzulage zum 1.1.2005 abschaffen und das Geld für die Bildung benutzen. Die CDU/CSU will sie behalten und blockierte jüngst die Veränderung im Bundesrat. Tatsache bleibt, dass wir im Hypothekenmarkt in Deutschland dringend die Unterstützung für Schwellenhaushalte brauchen. Tatsache ist aber auch, dass die Eigenheimzulage dies nicht hat bewirken können. Eine Reform ist überfällig. Dem kann sich auch die Opposition nicht verschließen.

Bisher ist die Eigenheimzulage nach einer Umfrage der Landesbausparkassen für über 90% der Bevölkerung wichtig. Sie identifizieren sie mit ihrer Chance zu Wohneigentum. Zugleich sieht über 80% in der Immobilie die ideale Altersvorsorge, obwohl der Staat sie in diesem System bei uns immer noch ignoriert. Tatsächlich kommt sie jedoch weniger als der Hälfte der Bevölkerung überhaupt zu Gute, da Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von 46% immer noch das Schlusslicht in Europa bildet. Wenn die Eigenheimzulage diese Quote in der Vergangenheit erhöhen sollte, so hat sie gründlich versagt. Tatsächlich ist nach ihrer Halbierung für Neubauten, da die Förderung Sinnvollerweise nicht mehr zwischen Alt- und Neubau unterscheidet, die Eigenheimzulage für den Wohneigentümer als Zubrot von weniger als 10% der Erwerbskosten, die nicht einmal bei Abschluss verfügbar einen Eigenkapitalersatz bilden sondern nur für die relativ kurze Zeit von 7 Jahren die Monatsrate mildern, keine Motivation zum Bauen. Letztlich erweist sich der Zuschuss als eine Subvention für ohnehin Besserverdienende, die auch ohne Eigenheimzulage gebaut hätten. Dass dafür bisher 7 Milliarden Euro Staatsgelder aufgewandt wurden, ist wie im gesamten Subventions- und Steuerbereich, sozialpolitisch skandalös. Da es wirtschaftspolitisch ineffektiv ist, ist es unverständlich, warum die CDU/CSU, die dabei natürlich von Bausparkassen und Banken unterstützt wird, an der bisherigen Eigenheimzulage festhalten.

## B Stellungnahme

Die wirklichen Probleme beim Zugang zum Wohneigentum und damit in der Bauwirtschaft und bei der Bereitstellung sinnvoller Verwertungsmöglichkeiten von Arbeitskraft für Unterbeschäftigte lassen sich nicht mit dieser Eigenheimzulage bewältigen. Deutschland hat immer noch eine ungerechtfertigt hohe Notwendigkeit von Eigenkapital, benachteiligt diejenigen, die über 60% ihres Hausbesitzes beleihen wollen, auch wenn der Kredit genauso sicher ist wie unter-

halb der 60% und hat keine Finanzprodukte, die den wechselnden Lebensverhältnissen und dem Sicherheitsbedürfnis gerade Liquiditätsschwacher Einkommen entgegen kommen.

## **B.I Risikoübernahme durch den Staat oder verfehlte Laufzeitkartelle?**

Der Rheinland-Pfälzische Finanzminister Gernot Mittler hat nun das Problem der so genannten Schwellenhaushalte darin gesehen, dass nach Ablauf der Zinsfestschreibung die Zinsen sich für sie so negativ verändern können, dass das Risiko einer Baufinanzierung für sie zu hoch ist. In der Tat haben wir Anfang der Achtzigerjahre eine große Reihe von Zusammenbrüchen von Bauherren feststellen müssen, als die Zinsen drastisch bis auf 11% p.a. im Hypothekenkredit stiegen und alle diejenigen, deren Kredite fällig wurden, sich plötzlich nach der Neufinanzierung mit einer auf das doppelte gestiegenen Rate konfrontiert sahen. Mittler schlägt nun vor, die staatlichen Gelder zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos innerhalb bestimmter Grenzen zu verwenden und damit die Zins- und Belastungssicherheit für Bauherren zu erhöhen.

Dieses Mittel belastet nicht nur den Staat mit Wirtschaftsrisiken, sondern ist auch insofern schädlich, als die staatliche Subvention letztlich nicht dem Kunden, sondern den Banken zugute kommt. Wie bei allen direkten oder indirekten Zinssubventionen können auch Bausparsubventionen die Kredite entsprechend verteuern. Erst die Subvention macht das Produkt wieder Marktfähig. Dass in Deutschland keine Zinsbindungen auf fünfunddreißig Jahre, wie in den USA üblich existieren, liegt an einem verkrusteten System in der Hypothekengewährung. Hypotheken-, Geschäftsbanken und Sparkassen orientieren ihre Produkte nämlich am Gesetzgeber und nicht am Markt. Der Gesetzgeber lässt Kartellartige auf zehn Jahre unkündbare Hypothekenkredite zu, aber keine längeren Bindungen. Außerdem lässt der Gesetzgeber in Deutschland zu, dass wer aus dem Vertrag vorher aussteigen will, exorbitante Vorfälligkeitsentschädigungen zu zahlen hat. Eine Untersuchung des iff in Europa hat ergeben, dass in Deutschland mit Abstand und zwar bis zum vierfachen Vorfälligkeitsentschädigungen wie in den umliegenden Ländern bezahlt werden. Alle anderen Länder haben in dem marktlosen Zustand der vorzeitigen Ablösung hier entweder entsprechende gesetzliche Regelungen oder einen Markt. Kunden werden in Situationen, in denen sie ihr Haus aufgeben müssen, umziehen wollen, oder schlichtweg die Lebensverhältnisse sich so geändert haben, dass sie sich das Eigenheim nicht mehr leisten können, stranguliert.

Umgekehrt geben deutsche Banken dann auch ungern und auch nur sehr begrenzt bis zu fünfzehn Jahre Zinsbindungen, weil sie nur einseitig zu ihren Lasten wirken, während der Kunde nach zehn Jahren das gesetzliche Kündigungsrecht hat. Die Kreditgeber meinen, dass sie damit viele Vorteile verlieren, die, wenn sie sie auch vorher nicht durch die Rechtsprechung bekämen, kein Argument sein könnten.

Wer diesen Risiken aus dem Weg gehen will, müsste seinen Kredit variabel abschließen. Bei variablen Krediten hat er jederzeit ein Kündigungsrecht und kann Entschädigungsfrei aus seiner Hausfinanzierung aussteigen. Aber auch das ist in Deutschland nicht gewährleistet, weil zum einen sich herausgestellt hat, dass fast alle Banken und Sparkassen die Kunden bei den variablen Zinsen systematisch in der Vergangenheit und auch heute die Zinssenkungen vor enthalten, und daher die Zinsen nicht in dem Maße senken, wie der Kapitalmarkt es verlangt,

gleichwohl aber erhöhen, wenn die Möglichkeit dazu besteht. Zum anderen ist der Ausschlag der variablen Zinssätze in Deutschland besonders hoch, eben weil die Vorfälligkeitsentschädigungen eine hohe Volatilität belohnen. Der Zins ist als deshalb nicht kalkulierbar und risikoreich, weil anders als in den USA bei uns ein verfehltes Kartellsystem bei den Laufzeiten und Zinssätzen die Unflexibilität belohnen. Daher kann sich kaum jemand, der seine monatlichen Einnahmen auch für den Haushalt braucht, ein solches Modell leisten.

## **B.II Das eigentliche Problem: die schwankende Liquidität der Schwellenhaushalte**

Mittler hat in einem Recht: Das Problem des deutschen Hypothekenmarktes ist die Rücksichtslosigkeit gegenüber den Liquiditätsproblemen von Schwellenhaushalten. Der erstarrte Markt verlangt vom Kunden, dass er sich an die Produkte anpasst, obwohl dies mit seinem Einkommen und den Problemen auch temporärer Arbeitslosigkeit nicht möglich ist.

Dass selbst Verbraucherschützer hier keine Sensibilität aufweisen beweist die Stiftung Warentest. Finanztest hat hier einen Rat gegeben, der zunächst plausibel klingt: Der Kunde sollte doch seine vermögenswirksamen Leistungen, die er vom Arbeitgeber bekommt, direkt zur Tilgung seiner Kreditschulden einsetzen. Es ist eine Binsenweisheit, dass die beste Rendite, wenn man die unsinnigen Steuervorteile bei Kapitalanlagen außer Acht lässt, immer in der Schuldentilgung und nicht in der Kapitalanlage liegt, weil Finanzdienstleister aus der Zinsmarge verdienen wollen. Würden sie mehr für Kapitalanlagen zahlen als wie sie für die ausgelegten Kredite bekommen, dann wäre es ein Verlustgeschäft. Die Kapitallebensversicherer, die dieses eine Zeit lang dem Publikum mit den Lebensversicherungskrediten weiß machen wollten, man könne mit hoch rentierlichen Kapitallebensversicherungen niedrig verzinsliche Kredite noch billiger machen, lassen im Augenblick ihre Kunden für diese Politik die Zeche zahlen, indem nun tausende Hausfinanzierer merken, dass ihre Schulden mit den in der Überschussbeteiligung drastisch zusammengestrichenen gekoppelten Kapitallebensversicherungen letztlich weit weniger geschrumpft sind, als wenn sie ihre Tilgungen nicht hätten in eine Kapitallebensversicherung umleiten lassen.

So gesehen wäre der Rat von Finanztest eigentlich banal. Tatsächlich ist er aber doch falsch. Das Problem liegt nicht in der Vermögensbildung wie Warentest meint, sondern in der Haushaltsliquidität. Unsere Haushalte, wie eine Untersuchung des iff bei Musterhaushalten in Rostock gezeigt hat, haben im Durchschnitt schon genügend Geld. Das Problem ist, dass sie die Anforderungsspitzen mit keiner Liquiditätsreserve bewältigen können. Es ist daher durchaus sinnvoll, auch mit einer niedrigen Rendite zu sparen, während man seine Kredite bedient, weil man dann für die Liquiditätsgelder Überbrückungsressourcen hat, die es erlauben, weit knappere und kostengünstigere Finanzierungen abzuschließen. Letztlich ist ja die Tilgung eines Hypothekenkredits nichts anderes als sparen, weil das mit dem Hypothekenkredit erworbene Grundstück durchaus seinen Wert behält oder sogar steigert. Alles was ich daher mit dem Kredit zurück zahle ist eine direkte Vermögensbildung.

Diese Vermögensbildung hat nur den großen Nachteil, dass sie mir keine Liquidität verschafft, Das heißt, ich kann das Geld nicht einfach in einem Monat, in dem ich es kurzfristig brauche, wieder benutzen. Da ist es schon mit angesparten Spargeldern erheblich besser. Die kann ich

zur Not auch kurzfristig bei der Bank als Sicherheit anbieten, auch wenn sie festgelegt sind. Es ist also falsch, bei liquidem Vermögen seinen Sparprozess einzustellen und alles auf die Tilgung der Hypotheken umzuleiten, weil man aus einem liquiden Sparen in ein illiquides Sparen überwechselt und damit seine persönlichen Probleme vorprogrammiert. Warentest sollte dies wissen.

### **B.III Eine Lösung für Schwellenhaushalte hat der amerikanische Markt längst hervorgebracht**

Die Lösung für die Problematik liegt, was das Institut für Finanzdienstleistungen keineswegs immer so sieht, nicht beim Staat, sondern beim Markt selber. Der deutsche Baufinanzierungsmarkt funktioniert nicht. Erst durch Subventionen, von der Bausparprämie angefangen über die Eigenheimzulage, bis hin zu den verschiedenen Abschreibungsmöglichkeiten sind die Modelle vom Staat so verzerrt, dass nicht konkurrenzfähige, unflexible und mit hohen Wechselkosten belastete und mit den Wechsel erschwerenden unverbundenen Sicherheiten versehene Produkte seit langem den Markt beherrschen. Auf dem amerikanischen Markt, wo der Mietwohnungsmarkt nicht funktioniert, können sich auch noch die unteren Einkommensschichten Wohneigentum leisten. Mit einer Wohneigentumsquote über 70% bietet er erhebliche Chancen, auch die Träume, die mit dem Eigenheim verbunden sind, praktisch für jeden in der Bevölkerung zu verwirklichen. Dazu haben die Amerikaner folgende Instrumente entwickelt:

1. In Amerika werden üblicherweise Kredite mit einer **Zinsbindung von 35 Jahren** verkauft, wobei der Zins sogar noch niedriger liegt als in der Bundesrepublik
2. In den USA kann jeder Kreditnehmer jederzeit aus diesen langfristigen Krediten **ohne Zahlung irgendeiner Entschädigung aussteigen** und zu einem anderen Anbieter wechseln, den Kredit zurückzahlen oder Marktchancen wahrnehmen.
3. Wenn der amerikanische Staat eingreift, so tut er es nur bei der **Eigenkapitalsschwelle**. Kredite werden üblicherweise bis zu 80% des Beleihungswertes zu einheitlichen Konditionen ohne weiteres gegeben. Dies ist angesichts der Hauspreise und der leichteren Bauweise in den USA, die dazu führen, dass die Häuser dort nur die Hälfte kosten, schon erstaunlich genug. Bei den übrigen 20% wird ein Kredit gegeben, wenn das Risiko der Verringerung des Hauspreises für die Bank in Höhe von weiteren 15% durch eine Ausfallversicherung gedeckt wird. Auch dieses wird in den Kosten mitkalkuliert und ist letztlich kein Problem. Für die übrigen 5% übernehmen einige Städte und Staaten dann eine staatliche Ausfallbürgschaft, sodass ein durchschnittlicher Amerikaner auch ohne jegliches Vermögen, sicher sein kann, dass er sein Eigenheim zu 100% zu üblichen Marktkonditionen finanzieren kann.
4. Der weitere Hebel in den USA ist die **Refinanzierung**. 80% der Hypothekenkredite werden dort gar nicht über die Banken sondern über spezialisierte Hypothekenfinanzdienstleister vergeben. Dies ist möglich, weil jeder, der einen Hypothekenkredit vergibt, diesen Hypothekenkredit an eine der beiden halb-staatlichen Agenturen Fanny May oder Freddy Mac weiterverkaufen kann und letztlich nur die Bedienung des Kunden und des gesamten Servicing behält, während die Refinanzierung von diesen Agenturen übernommen wird. Diese sammeln die Kredite in ihrem Portfolio und bündeln sie so,

dass sich die darin enthaltenen Risiken im Durchschnitt berechnen und ausgleichen lassen. Die Forderungen werden dann in Wertpapieren verbrieft und an Anleger verkauft. (Mortgage Backed Securities MBS) Insbesondere große Pensionsfonds benutzen sie zur Altersvorsorge. Da solche Wertpapiere das Gütesiegel dieser großen monopolartigen Organisationen haben, sind sie in der Altersvorsorge eine sichere Anlage. Das ganze System ähnelt dem deutschen Pfandbriefsystem, hat aber nichts von seiner Unbeweglichkeit und seiner Beschränkung auf einzelne Banken und deren Geschäfte.

5. Diese Verbriefung hat zudem den anderen großen Vorteil, dass die **Wechselkosten** nicht zum Laufzeitkartell führen müssen sondern in die Refinanzierungskosten eingearbeitet werden. Man kann dort genau kalkulieren, welche Risiken sich im Durchschnitt in dem Portfolio befinden. So wird bei auf 35 Jahren festgelegten Zinssätzen im Durchschnitt kalkuliert, was eine Zinsänderung für Belastungen bei der Bank bedeutet. Außerdem kann aufgrund der Statistik genau kalkuliert werden, wie viele Verbraucher von ihrem Recht gebrauchen machen werden, ihren Kredit vorzeitig abzulösen, auch um evtl. auf billigere Kredite umzusteigen. Erstaunlicherweise sind dies in der Praxis nur wenige Prozent der Kreditnehmer und nicht wie in Deutschland behauptet wird, die große Mehrzahl der Verbraucher, die jedes Schnäppchen auf dem Markt wahrnehmen würden (was schon deshalb nicht stimmen kann, weil Banken und Notare und Grundbuchamt den Wechsel so erschweren und verteuern, dass auch hier Deutschland der Spitzenreiter der Umschuldungskosten in Europa ist). Die Kosten kalkulieren die Refinanzierer und bestimmen damit den Preis, mit dem sie Hypothekenkredite ankaufen und Pfandbriefe verbrieft auf den Markt bringen. Entsprechend führt dies auch zu einem ausgeglicheneren Zinsniveau bei den Hypotheken, so dass selbst dort, wo Zinsbindungen auslaufen, amerikanische Verbraucher nicht mit den gewaltigen Ausschlägen konfrontiert sind, weil es sich für die Banken nicht lohnt, die Zinsen in der Konkurrenz so weit zu senken, wenn sie die Zinserhöhungen evtl. doch nicht im selben Maße weitergeben können. Sie haben somit kein eigenes Interesse an einer Zinserhöhung, während in Deutschland die gesamte Finanzwelt und die damit verbundene Konstruktion dieses Interesse impliziert.

In einem staatlich gesteuerten MBS-System ergibt sich ohne staatliche Subvention die Möglichkeit, auf Lebenszeit für sein Haus Zinssicherheit zu bekommen, niedrige Zinsen zu haben und einen allgemeinen Zugang zur Baufinanzierung zu garantieren. Das Ganze funktioniert ohne Eigenheimzulage, Zinssubvention und ohne Bausparprämie erheblich besser als das deutsche System. Würde dieses System sich in Deutschland entwickeln, so wären die Bausparkassen gezwungen, ihr Produkt zu modernisieren, mit dem sie die Liquidität der Kreditnehmer knebeln, in dem sie fast 7% Tilgung im Jahr verlangen, was zu extrem kurzen Laufzeiten führt und die Liquidität der Haushalte außer Acht lässt. Mit Hilfskonstruktionen wie Zwischenkrediten und Tilgungstreckungsdarlehen machen sie nur ihr Produkt zu überhöhten Kosten noch gerade benutzbar. Letztlich lebt es davon, dass der Staat es offiziell unterstützt.

## B.IV Fazit

Wir sollten an die Stelle der Eigenheimzulage ein staatliches Maßnahmenpaket setzen, das zunächst einmal die Vorfälligkeitsentschädigungen abschafft und damit lange Zinslaufzeiten bei

kurzen Vertragslaufzeiten hervorbringen wird. Weiterhin sollten alle kartellartigen Rechtsformen überprüft werden wie insbesondere die vom Kredit losgelöste starre Grundschuld, die durch die Kartellbemühungen der Anbieter in Deutschland sukzessive an die Stelle der im BGB noch primär vorgesehenen flexiblen und in den Nachbarländern üblichen Hypothek getreten ist. Der gesonderte Freigabezwang der Grundschuld auch dort, wo Kredite schon zurückgezahlt wurden, hat sie immer mehr zu einem erpresserischen Mittel bei beabsichtigtem Wechsel verkommen lassen, mit denen unberechtigten Forderungen der Kreditgeber beim Wechsel Nachdruck verliehen wurde. Wer in Deutschland wechseln will, der muss das schnelle Wohlwollen seiner Bank zur Freigabe haben, ein in einer Marktwirtschaft absurder Zustand. Außerdem sollten die Kosten der anderen Mitverdiener von bis zu 4% der Kaufsumme drastisch auf das europäisch übliche Maß von unter 2% gesenkt werden, damit Wettbewerb entstehen kann.

Anschließend sollte im Hypothekensbankgesetz die starre Beleihungsgrenze von 60% gestrichen werden, die viel zu pauschal angewandt wird und in der Praxis ohnehin nur zum Kostentreibenden Hypothekensplitting missbraucht wird. Wie sicher ein Hypothekenkredit ist ergibt sich nicht mehr aus der Beleihungsgrenze, sondern aus der Grundstückswertentwicklung für die Zukunft. Die Grenze von 80% reicht hier vollständig aus, wobei die restlichen 20% die gleichen Konditionen aufweisen sollten, wenn sie anderweitig gesichert werden.

Anschließend sollten wir die frei werdenden Subventionen dazu benutzen, die Schwellen zu senken, indem wir einkommensspezifisch Kreditversicherungen oberhalb 80% des Beleihungswertes anbieten und in Extremfällen Bürgschaften aber auch Flexibilisierungsmöglichkeiten vermitteln. Bei Liquiditätsengpässen sollten entsprechende Futures verfügbar sein, damit das Haus nicht zum Verhängnis wird. Die Subventionen sollten somit nicht ins Haus sondern in den Zugang zum Haus fließen.

Schließlich müssen wir das Zwangsversteigerungsrecht mit seiner unsinnigen Marktfiktion grundlegend ändern. Heute dient der unter faktischem Ausschluss der Öffentlichkeit mit Barzahlungspflichten versehene irrationale Zwangsversteigerungstermin dazu, den Schuldner ihre Immobilien zu Schleuderpreisen zu entreißen, wobei Strohleute der Kreditgeber mitbieten und damit doppelt verdienen: die Immobilie zum Schleuderpreis bei vollem Erhalt der Schulden und Übernahme der Verwertungskosten durch den Schuldner sowie lastenfreiem Erwerb. Stattdessen sollten Privatschuldner die Möglichkeit haben, bis zu einem Jahr ein freihändiges Verkaufsangebot vorzulegen, dessen Nachhaltigkeit an den Maßstäben des ZVG gemessen werden kann. Sie werden die Häuser ganz anders pflegen und übergeben als im aktuellen System, wo sie um ihr Vermögen betrogen werden und trotz hoher Eigenarbeit ohne Haus mit Schulden das System des Wohneigentums wieder verlassen.

Schließlich müssen Formen des Wohneigentums in Form von Mieterfonds möglich werden, bei denen der Bewohner sich steuerbegünstigt Prozentpunkte seiner vom selbst aufgelegten Fonds gemieteten Wohnung sukzessive kaufen kann, die er in schweren Zeiten auch evtl. wieder verkaufen kann. Auf diese Weise kann man in die eigene Wohnung hineinsparen und die sinnvollste Altersvorsorge betreiben. Eine entsprechende Anerkennung stößt bei solchem durch die Miete verrenteten Wohneigentum auch nicht auf die bisherigen Barrieren in der Altersvorsorge.