

Heißes Spiel mit Immobilienfinanzierungen über Fremdwährungen

Zunehmend werden, oft von österreichischen oder einigen wenigen süddeutschen Banken, aber auch über das Internet oder von spezialisierten Kreditvermittlern, Hypothekenkredite mit einem effektiven Jahreszinssatz ab 1,6 % angeboten.

Solche Kredite werden in Fremdwährungen aufgenommen, vornehmlich in Yen oder in Schweizer Franken. Die gewünschte Summe muss auch in dieser Währung wieder zurückgezahlt werden.

Sinkt beispielsweise der Yen gegenüber dem Euro, dann ist das für den Bauherren ein sehr gutes Geschäft. Übersteigt der Kurs der Fremdwährung aber den des Euro, so kann das für den Bauherrn ein desaströses Ende haben. Es handelt sich um ein hochspekulatives Geschäft, auch wenn es nicht unseriös ist.

Damit kann der Kreditnehmer von den niedrigen Zinsen profitieren, die in diesen Ländern herrschen. Das Geldinstitut erhebt darauf noch einen Aufschlag, womit der Kreditnehmer zu einem momentanen Zinssatz von 1,6 % für Yen und 1,8 % für Schweizer Franken kommt, zahlt damit nur etwa ein Drittel an Zinsen der aktuell gängigen Hypothekendarlehen in Euro.

Leider aber schwanken die Kurse in einem Geschäftsjahr um ungefähr 10 % bis 15 %, womit das Risiko unkalkulierbar wird.

Hinzu kommt ein anderes Risiko. Der niedrige Zinssatz der Fremdwährung richtet sich nach dem Libor-Zinssatz (London Interbank Offered Rate), der täglich neu festgelegt wird.

Mit fixen und sicheren Zinsen, die eine Bank über Jahre hinweg bei einem €-Kredit anbietet, kann der Kreditnehmer also nicht rechnen. Vielmehr geht er einen variablen Kredit ein.

Eine Garantie für einen festen Zinssatz bei einem solchen Kredit wird meist nur für drei Monate gegeben. Zwar sind längere Festschreibungen auch in Fremdwährung möglich, damit steigt allerdings auch das Fremdwährungsrisiko, denn ein kurzfristiger Ausstieg ist nicht mehr möglich.

Der Kreditnehmer darf meist auch nicht den Kredit vor Ende der Laufzeit tilgen und muss zur Absicherung seiner Rückzahlungsverpflichtung ansparen, was häufig über eine Lebens- oder Rentenversicherung oder über einen Aktienfonds geschieht.

Diese Ansparpläne stellen dann keine Sicherheit dar, den Kreditbetrag am Ende der Laufzeit auf einen Schlag zurückzahlen zu können, wenn der Kreditbetrag wegen hoher Verzinsung aufgrund Währungsschwankungen enorm steigt. Dann muss der Kreditnehmer zur Rückzahlung zusätzlich auf andere finanzielle Mittel greifen können.

Den Risiken Zinsentwicklung, Währungsschwankungen und dem möglichen Scheitern des gesamten Tilgungsplans ist der Kreditnehmer damit ausgesetzt.

Bauschulden in Fremdwährung kommen deshalb nur für Kunden in Frage, die sehr vermögend sind und sehr gute Marktkenntnisse haben.

Falls Sie an diesem höchst spekulativen Geschäft Interesse haben, lassen sie sich über alle Risiken bis ins Detail aufklären.