

# Gefangen in der Hypothek

## Wer nicht hören wollte, muss jetzt fühlen

Von Walter K. Eichelburg  
Datum: 2007-08-06

*Dieser Artikel ist ein Nachfolger der vier Artikel [1, 2, 3, 4] über Kredite. Nachdem mit der derzeitigen Liquiditätskrise sehr bald eine massive, weltweite Bankenkrise zu erwarten ist, werden viele "Hausbesitzer" auch bei uns vor einem Problem stehen, wie es dies in den USA bereits gibt. Sie bekommen eine Immobilie nicht mehr weg und sind somit in ihrer Hypothek gefangen. Die Bank kann mit diesen "Schuldsklaven" dann machen, was sie will. Für alle jene, die meine Immobilien-Artikel bisher (nicht) gelesen haben, ist es wahrscheinlich schon zu spät zum Handeln, also möchte ich hier schildern, was sie erwartet.*

### Die Zeit ist abgelaufen:

Der letzte Artikel von mir über Immobilien ([Immobilien in der Krise](#)) erschien im September 2006. Damals waren die Zeichen durch das Platzen der US-Immobilien-Bubble schon „an der Wand“.



Inzwischen hat das „[Endgame](#)“ des Finanzsystems begonnen, mit einer allgemeinen Flucht aus dem Risiko. Als Nächstes ist eine globale Bankenkrise zu erwarten, Vorboten wie der aufgefangene Zusammenbruch der deutschen IKB-Bank gibt es bereits.

In den USA werden inzwischen kaum mehr riskante (Subprime) Hypotheken vergeben, selbst der Markt für sogenannte „Prime“-Hypotheken trocknet schon aus. Es gibt Meldungen aus Kalifornien, dass Häuser, die vor 2 Jahren noch auf der Stelle um \$800000 verkaufbar waren, erst um die Hälfte einen Käufer finden – wenn überhaupt.

### Bisher ist der europäische Hypothekenmarkt noch OK:

Das wird sich aber sofort ändern, wenn die Banken-Zusammenbrüche beginnen. Dann werden die Banker wie in ihrem Herdentrieb üblich, auf der Stelle die Kreditvergabe einschränken.

Das war in jeder Krise so. Man braucht sich nur die Argentinienkrise von 2002 oder die Asienkrise von 1997 anzusehen. In beiden Fällen kostete eine Wohnung/Haus nur mehr etwa \$/€ 10000. Warum? Weil es keine Kredite für den Kauf mehr gab. Auch in Deutschland um 2003 konnte man in manchen Gegenden ein Haus für € 10000 kaufen. Vielfach verlangten die Banken, dass sogar ein Rating des Arbeitsgebers des Käufers beigebracht werden musste – ob dieser seinen Job behalten wird.

Die Hypothekvergabe kann jeden Tag versiegen, sobald eine oder mehrere wichtige Banken zusammenbrechen. Bei einem Derivatencrash, der das Bankensystem schlagartig umreisst, sowieso.

Jim Bianco ([www.biancoresearch.com](http://www.biancoresearch.com)), "The problem with liquidity is it is impossible to measure and can instantly disappear. The world is only awash in liquidity until it is not."

Der US-Bondguru Jim Bianco hat gesagt, dass die (Kredit-) Liquidität jederzeit plötzlich verschwinden kann. Genau das ist jetzt passiert. Und sie wird sich rasch auf die Vergabe von Krediten jeglicher Art ausbreiten. Bisher waren nur die USA der Auslöser. Sobald aber die kreditfinanzierten Immobilienbubbles in Spanien oder Osteuropa platzen und unsere Banken im Mitleidenschaft gezogen werden, ist es auch bei uns vorbei.

## **Immobilienverkäufe brauchen Zeit:**

Wer eine Immobilie verkaufen will, muss einen Käufer finden, der die ganze Immobilie auf Kredit kaufen kann. Das ist in einem schlechten Markt nicht nur schwierig (siehe USA) sondern braucht auch im Regelfall signifikante Zeit:

- Man muss die Immobilie einmal anbieten und Marketing dafür machen (Makler, etc.)
- Dann muss man auf Käufer warten, bis einer „anbeisst“
- Der Käufer muss sich für eine der ihm angebotenen Immobilien entscheiden – dauert oft
- Der Käufer muss Kreditangebote einholen, die Banken prüfen die Immobilie und den Kreditnehmer – braucht auch Zeit
- Ein Vertrag wird abgeschlossen
- Die Bank überweist den Kauf-Kredit auf ein Treuhandkonto
- Nach der Grundbuch-Eintragung bekommt der Verkäufer bzw. dessen kreditgebende Bank das Geld – erst dann hat der Verkäufer seinen eigenen Kredit los

Dieser Prozess kann von einem Monat (sehr schnell) bis 6 Monate dauern. Und jederzeit kann die kreditgebende Bank der Käufers „abspringen“. Falls dies passiert, wird der Verkäufer die Immobilie und seinen eigenen Kredit nicht los.

### **Die Zeit wird nicht mehr reichen:**

Falls es noch nicht bemerkt worden ist, wir befinden und gerade in einem „deflationären Kollaps“ wie er von Günter Hannich oder Robert Prechter in deren Büchern beschrieben worden ist. Die „Deflation“ bezieht sich natürlich nur auf kreditabhängige Finanzwerte, wie etwa Immobilien. Die wichtigste Regel in einer solchen Situation ist: schuldenfrei zu sein!

**Die sauberste Lösung bei Hypotheken, die damit belastete Immobilie zu verkaufen, wird nach heutigem Stand der Dinge meist NICHT MEHR MÖGLICH sein.**

Warum: die Zeit wird kaum mehr ausreichen, um den oben beschriebenen Verkaufsprozess vor dem Einsetzen des Credit Crunch auch in Österreich und Deutschland rechtzeitig abzuschließen.

### **Für alle, die in dieser Situation sind:**

Sie stecken in der Hypotheken-Falle. **Mein Beileid**. Ich habe schon in mehreren Artikeln gewarnt.

## **Was erwartet verschuldete Immobilien-„Besitzer“:**

Die Situation ist ganz und gar nicht angenehm. Diese Schuldner werden zwei Dinge rasch feststellen:

- a) die Hypothek ist riesig und nicht auf einmal abzuzahlen
- b) sie sind der Bank total ausgeliefert.

Was machen Banken wenn sie in Finanznöten sind:

- sie vergeben keine Kredite mehr und zwar alle zusammen
- sie treiben Kredite ein, indem sie diese fällig stellen
- sie verkaufen Kredite oder werden selbst verkauft

Man darf nicht vergessen, vergebene Kredite sind für eine Bank „Assets“, die einen Wert haben.

Werden solche Kredite etwa an einen Fond verkauft, dann wird dieser versuchen diese Kredite zu verwerten. Es gibt Geschichten in deutschen Zeitungen, wie der texanische Fond „Lone Star“ mit seiner Abwicklungsgesellschaft „Hudson Advisors“ Schuldner jeder Art (auch bei Eigenheimen) ohne Rücksicht in die Zwangsversteigerung getrieben hat. Der Schuldner ist in einer solchen Situation der Bank bzw. dem Abwickler völlig ausgeliefert. Es empfiehlt sich, den Kreditvertrag einmal genau durchzulesen.

#### Wann „zieht“ die Bank das Haus ein ?

- Wenn der Schuldner nicht zahlen kann oder die Bank zur Auffassung kommt, dass es passiert
- Wenn das Einkommen ausfällt: Jobverlust, Scheidung, Krankheit
- Wenn der Kredit nicht mehr voll besichert ist, etwa durch Haus-Wertverlust in Krise
- Die Bank dringend Geld braucht (mit Vorwand)



In Wirklichkeit kann die Bank jederzeit den Kredit „fällig stellen“, wenn es ihr passt. Ein Vorwand ist immer zu finden. Dann muss die Immobilie entweder der Bank abgetreten werden, oder sie wird öffentlich zwangsversteigert. Wenn die Bank wirklich „klamm“ ist, nimmt sie jeden Betrag, auch wenn er geringer als die ausstehende Hypothek ist. In Deutschland haben manche Banken 2003 oft jeden Betrag genommen. Für die Restschuld haftet dann der Schuldner.

#### Volle persönliche Haftung:

Praktisch jede Hypothek für eine Wohnimmobilie sowie die meisten Kredite an Kleinfirmen verlangen die volle und unbeschränkte persönliche Haftung des/der Schuldner. Oft muss auch noch ein Bürge unterschreiben, damit der Kredit überhaupt vergeben wird. Das geht praktischerweise über einen „Blankowechsel“, gegen den keine Einrede vor Gericht möglich ist. Die Bank kann sich die Restschuld dann dort holen, wo es am Leichtesten ist.

Ein richtiger Immobilienunternehmer würde natürlich nie eine persönliche Haftung für seine Kredite übernehmen, wahrscheinlich muss er einen Eigenanteil in eine Firma einbringen. Er kann also nur diese Einlage verlieren, wogegen der typische Haus-/Wohnungskäufer unbeschränkt haftet.

#### Sie „besitzen“ Ihr Haus real nicht:

Versuchen sie, die Hypothek, die Grundsteuer oder andere Schulden nicht zu bezahlen, dann wird zwangsversteigert. Das ist bei Hypothek und Grundsteuer recht einfach, bei anderen Schulden etwas schwieriger. Nicht von ungefähr bedeutet der englische Name für Immobilien: Real Estate = „Königliches Land“ (aus dem Spanischen). In Deutschland wurden nach 2. Weltkrieg Zwangshypotheken als Steuer für Vertriebene vom Staat ins Grundbuch geschrieben, diese musste der „Besitzer“ dann abzahlen.

Grundbesitz ist die sichtbarste Besitz-Form, da kann der Staat leicht solche Sachen machen, da sie im Grundbuch für alle sichtbar eingetragen ist. Ein Schweizer Konto oder Gold ist sicherer.



#### „ARMageddon“:

Alle Kredite mit variablen Zinsen (ARM = Adjustabe Rate Mortgage) haben ein massives Zins-Risiko, besonders Hypotheken wegen der hohen Kreditsummen. Wenn die Zinsen steigen, steigen die Zahlungen rapide an. Und damit sinken die Immobilien-Preise, da viele Käufer dadurch ausgeschlossen werden – Leistbarkeit.

ARMs sind besonders in Zeiten niedriger Zinsen beliebt – wegen der leichteren Leistbarkeit. Sie sind in Kontinental-Europa die häufigste Hypothek (ausgenommen Deutschland):

- Spanien: 98% variabel, oft nur werden nur die Zinsen bezahlt
- Die reale Zinshöhe müsste 25%+ sein, wegen realer Inflation und der hohen Verschuldung, das ergibt 5 mal so hohe monatliche Raten !!!

- Das kommt sicher, wenn Goldpreis abhebt !
- Wird wie der Einschlag eines Meteors sein

Die schlimmste Form von Immobilien-Krediten sind diese endfälligen Schweizer-Franken-Kredite. Der Schuldner wird damit zum „Lebenden Hedge-Fond“, denn er macht den Yield-Carry-Trade aus einer „Fluchtwährung“ in total illiquide Assets und mit voller persönlicher Haftung. Diese Kreditform ist besonders in Österreich weit verbreitet und fast immer variabel verzinst.

Meiner Schätzung nach wird die Mehrzahl dieser Schuldner ihre Immobilien verlieren. Dadurch wird der Markt mit Immobilien überschwemmt und drückt auch für die Kreditnehmer mit fixer Verzinsung die Preise.

## Auswege?

Der ideale Weg war natürlich, solange noch Zeit war, die Immobilie zu verkaufen und den Kredit zurückzuzahlen. Viele US-Finanzautoren haben es 2005 so gemacht und lachen jetzt in ihren Artikeln über die geplagten Schuldner, die damals noch gekauft haben. Man kann ruhig einige Jahre mieten, es fällt einem kein Stein aus der Krone. Aber dafür dürfte es jetzt ohnehin zu spät sein.

Diese Wege kommen in Frage:

- Versuchen, die Immobilie möglichst schnell zu einem für Käufer attraktiven Preis zu verkaufen. Man kann dem Makler auch einen besonderen Anreiz in Form einer extra Prämie geben. Trotzdem ist nicht sicher, ob die Zeit noch reicht
- Den Kredit schnell zurückzahlen, falls die Mittel verfügbar sind. Ist meist nicht möglich. Ausserdem ist es „hinausgeworfenes Geld“, denn reale Immobilienpreise von heute werden erst im nächsten „Kondratieff-Herbst“, also in etwa 50 Jahren wieder erreicht werden
- Versuchen, einen höheren „Spekulationsertrag“ in der Krise zu erzielen, dann damit den Kredit zurückzahlen. In Frage kommen Gold/Silber, Puts. Ist für den „Normalbürger“ viel zu riskant und braucht auch einen signifikanten Einsatz
- Auf eine Hyperinflation warten

Die meisten Immobilienschuldner werden wohl versuchen, den Kopf in den Sand zu stecken, bis sie eines Tages auf die Strasse gesetzt werden. Jobtip: Die Abwicklung von Zwangsversteigerungen ist in den USA bereits ein gutes Geschäft und wird es auch bei uns werden.

## Retter Hyperinflation?

Der wahrscheinlich einzig heute noch verbleibende Ausweg dürfte die Hoffnung auf eine Hyperinflation sein, denn die Staaten sind auch völlig überschuldet und werden versuchen, sich herauszuinflationieren.

Im Artikel „[Hyperinflation](#)“ habe ich als Voraussetzungen für eine Entschuldung geschrieben:

Ein Charakteristikum der Hyperinflation ist, dass der reale Wert von Schulden gegen Null reduziert wird. Ich bekomme immer wieder Anfragen von Immobilienbesitzern, ob man nicht auf eine Hyperinflation zur Entschuldung hoffen sollte.

Dafür müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

- die Kredite müssen in Landeswährung sein, bei uns Euro, aber nicht SFR
- die Zinsen müssen auf 5 oder mehr Jahre fixiert sein
- es darf vorher keinen deflationären Crash geben, der alle Immobilienpreise schlagartig senkt
- die Banken dürfen nicht in der Lage sein, den Kredit vorzeitig zu kündigen
- man muss selbst immer in der Lage sein, den Kredit zu bedienen

Um die Bedingungen c) und d) zu erfüllen, sollte die Gesamtverschuldung vom Wert der Immobilie möglichst gering sein, etwa unter 50%. Mit einer 90% oder 100% Finanzierung oder gar einem endfälligen SFR-Kredit wird man kaum durchkommen. Auf jeden Fall ist es ein Glücksspiel.

Die notwendige Bedingung c) wird nicht eintreten, die Bedingung d) ist ein Lotteriespiel.

Man kann dazu heute noch versuchen, eine variable Verzinsung durch eine fixe zu ersetzen und aus jeder Endfälligkeit bzw. Fremdwährung auszusteigen. Das geht scheller, als ein Verkauf.

Auf keinen Fall sollte man Gold für den Kredit verpfänden, oder Gold mit einem weiteren Kredit kaufen. In der Weimarer Hyperinflation von 1923 konnte man ein Mietshaus mit 20 Wohnungen für einige Goldmünzen kaufen – aber erst in der Endphase. Man muss vorher einen deflationären Crash durchstehen können.

**Eines kann ich auf jeden Fall machen: [Good Luck](#) wünschen.**

Disclaimer:

Ich möchte feststellen, dass ich kein Finanzberater bin. Dieser Artikel ist daher als völlig unverbindliche Information anzusehen und keinerlei Anlage- oder sonstige Finanzierungsempfehlung – ähnlich wie ein Zeitungsartikel. Ich verkaufe auch keine Finanzanlagen oder Kredite. Jegliche Haftung irgendwelcher Art für den Inhalt oder daraus abgeleiteter Aktionen der Leser wird ausdrücklich und vollständig ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Links in diesem Artikel, für deren Inhalt ebenfalls jegliche Haftung ausgeschlossen wird. Bitte wenden Sie sich für rechtlich verbindliche Empfehlungen an einen lizenzierten Finanzberater oder eine Bank.

© 2006 by Walter K. Eichelburg, Reproduktion/Publikation nur mit Zustimmung des Autors.



Zum Autor:

*Dipl. Ing. Walter K. Eichelburg ist unabhängiger Network-Consultant und Investor in Wien. Er beschäftigt sich seit mehreren Jahren intensiv auch mit Investment- und Geldfragen. Er ist Autor zahlreicher Artikel auf dem Finanz- und IT-Sektor. Er kann unter [walter@eichelburg.com](mailto:walter@eichelburg.com) erreicht werden.*

*Seine Firmen-Website ist: [www.eichelburg.com](http://www.eichelburg.com)*

*Seine Finanz-Website ist: [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)*