

Puste aus

Viele private Bauherren haben sich übernommen: Sie können die hohen Kreditzinsen nicht mehr aufbringen.

Seit Wochen schon liegt Forstrat Ulrich Lohse „oft schlaflos“ im Bett: Er weiß nicht mehr, wie er sein Haus bezahlen soll. Fast 4000 Mark muß er derzeit monatlich für Zins und Tilgung des Bankkredits aufbringen.

Als Lohses Sparkasse vor knapp zwei Jahren, bei 50 000 Mark Angespartem, den Finanzierungsplan für das 400 000-Mark-Objekt aufstellte, kam für den Bauherrn eine monatliche Belastung von knapp 2000 Mark heraus. Die

band zuständig für die Wohnungsbaufinanzierung.

Denn seit die Zinsen für Hypotheken in den letzten beiden Jahren von rund sechs auf derzeit gut zehn Prozent anzogen — Zwischenfinanzierungen wurden noch teurer —, stellt mancher Eigenheimbauer fest, daß er sich übernommen hat (siehe Graphik).

Noch sei es, so Finanzierungsfachmann Breier, „zu einer merklichen Erhöhung von Zwangsversteigerungen bisher nicht gekommen“. Aber ihren Wagen mußten Bauherren bereits verkaufen, andere suchen das Geld in der Verwandtschaft zusammenzukratzen. Detlef Seefeld, Vorstandsmitglied des Verbands Deutscher Makler (VDM), befürchtet, daß viele Kreditnehmer nur noch kurze Zeit durchhalten können: „Denen geht bald die Puste aus.“

ausgehoben wurde, war der Finanzierungsplan bereits Makulatur: Die Baukosten waren in die Höhe geschossen (im vergangenen Jahr um fast zehn Prozent), und die Zinsen stiegen unaufhaltsam. Vom vergangenen Sommer an war das Bauen teurer als jemals zuvor.

Folge: Im vergangenen Jahr vergaben die privaten Hypothekenbanken 42 Prozent weniger Neudarlehen als 1978, und in den ersten beiden Monaten dieses Jahres gingen die Hypothekenzusagen noch einmal um fünfzehn Prozent zurück. Die Sparkassen schlossen im Januar und Februar ein Drittel weniger Hypothekenverträge ab als im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres.

Seit die Bundesbank mit hohen Zinsen die Inflation zu bremsen versucht, ist für viele der Traum vom Eigenheim aus — und wohl auch für manchen, der gerade in seinen Neubau gezogen ist und jetzt pro Quadratmeter Wohnfläche Zinskosten von 15 bis 20 Mark monatlich zahlen muß.

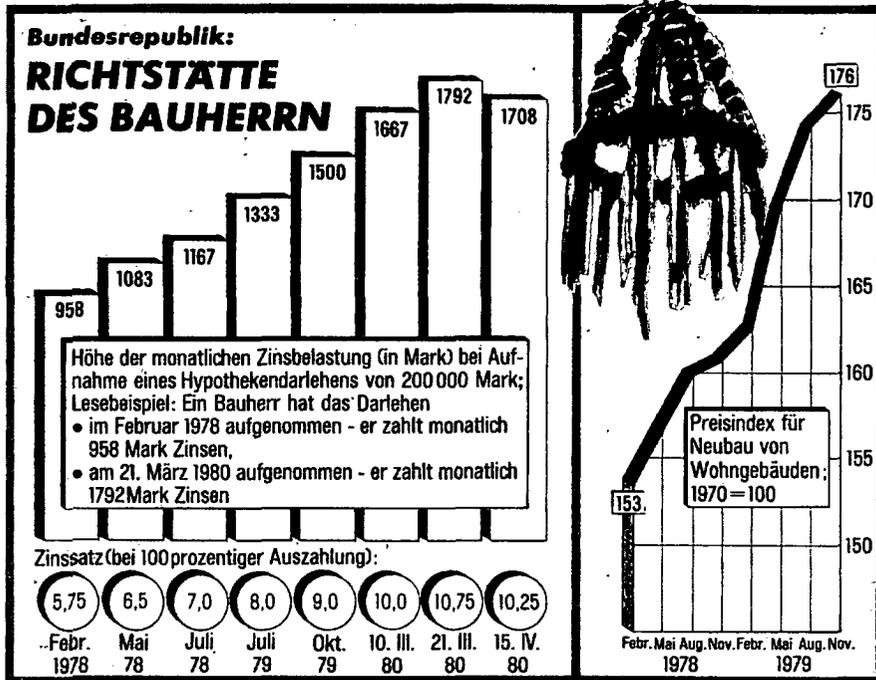
Die Bauherren haben sich diese hohen Kreditkosten aufgeholt, weil sie eine solide Eigenfinanzierung einfach nicht mehr aufbringen können. Die klassische Regel, ein Drittel der Bausumme hinzulegen, ist für die Masse der Bausparer seit langem illusorisch geworden, weil Grundstückspreise und Baukosten weit schneller steigen, als sich an Guthaben anhäufen läßt.

In der begründeten Sorge, die Kosten für das Eigenheim könnten schon bald in astronomische Höhen schießen, starten dann Bauherren zu einem mehr und mehr auf Pump finanzierten Wettrennen gegen die Preise. Manche bauten gar ausschließlich mit Krediten, weil sie raschen Wertzuwachs ihrer Immobilie erwarteten.

Diese hundertprozentige Fremdfinanzierung wurde 1978, als die Kreditinstitute im Geld schwammen, von der Deutschen Bank erfunden. „Eine abenteuerliche Konstruktion“, meint dazu Günter Beyer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall: „So etwas kann ich doch nur machen, wenn ich eine Erbschaft in Aussicht habe, wenn ich weiß, daß ich in drei Jahren Vorstandsmitglied werde, oder wenn ich Zahnarzt bin.“

Inzwischen wirbt kein Kreditinstitut mehr mit so gewagter Finanzierung. Denn heute ist auch bei einem Eigenkapital von 20 Prozent — diese Quote fordern in der Regel die privaten Hypothekenbanken — das Bauen so teuer geworden, daß „der Eigenheimbau“, so Kapitalmarktkenner Schabel, „zur exklusiven Veranstaltung einer wohlhabenden Minderheit verkommt“.

Er erlebe es täglich, bestätigt der Hamburger Makler Seefeld, daß frühere Interessenten von Einfamilienhäusern nun auf Reihenhäuser ausweichen, die Reihenhäuser-Interessenten ihrerseits



Sparkasse nahm damals 5,5 Prozent Zinsen, jetzt sind es zehn. Zudem ist der Bau, vor einem Jahr begonnen, auch noch 60 000 Mark teurer geworden.

Allein die Baupreiserhöhung erforderte einen Mehrkredit, der mit monatlich 500 Mark Zinsen zu Buche schlägt. An Tilgung des Darlehens — üblich ist ein Prozent — wagt Lohse gar nicht zu denken.

So wie dem schlafgestörten Forstrat geht es derzeit vielen Bauherren, die sich Gelder mit variablem Zins gepumpt haben: Sie lavieren haarscharf am Rande des Ruins.

Zwar setzen die Kreditinstitute heute bereitwillig die Tilgung aus oder gewähren teure Tilgungsstreckungsdarlehen; aber das reicht oft nicht aus. „Von der Theorie her müßte es bei vielen krachen“, ahnt Heinz Breier, beim Deutschen Sparkassen- und Girover-

Nicht die biedere Klientel der Bausparkassen ist so kurzatmig. Es sind vielmehr gutverdienende Bundesbürger, die sich vor anderthalb bis zwei Jahren schnell zum Bauen entschlossen.

Damals waren Grundstücke noch halbwegs erschwinglich, die Baupreise verhältnismäßig moderat und die Zinsen extrem niedrig. Billiger konnte, bei anziehender Konjunktur, ein Eigenheim nicht mehr werden.

Darlehen zu einem auf zehn Jahre garantierten Zinssatz von sechseinhalb bis sechsreiviertel Prozent „wurden 1978 angeboten wie sauer Bier“, erinnert sich Norbert Schabel, Referent für Kapitalmarkt beim Verband privater Hypothekenbanken in Bonn. Sparkassen machten es zuweilen noch ein Prozent billiger — allerdings ohne Festzinsgarantie.

Da griff auch so mancher zu, der weniger als 20 Prozent der Bausumme angespart hatte. Doch als die Baugrube

suchen nun Eigentumswohnungen. „Der private Hausbau“, findet Seefeld, „sei eigentlich nicht mehr finanzierbar.“

Daß trotzdem immer noch Eigenheime gebaut werden — seit 1975 Jahr für Jahr rund 400 000 —, kann sich Gunter Kleinert vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes nur mit einer „ungewöhnlichen Opferbereitschaft“ für das eigene Häuschen erklären: „Es ist verwunderlich, wie stark der Belastungswille der Deutschen ist.“

„Wer jetzt sein eigenes Haus baut“, verkündet Norbert Schabel vom Verband der Hypothekenbanken, „muß verrückt sein.“ Aber wohl nur ein bißchen: Schabel selbst baut derzeit ein 350 000-Mark-Haus bei Bonn.

WEIN

Übler Stoff

Ein Pfälzer Produzent kommt ohne Schwefel aus; die Weinlobby will sein Patent für nichtig erklären lassen.

Die Flüssigkeit war „hochfarbig gelb“. Sie roch — urteilten die Experten — „dumpf und muffig“.

Mit Befunden solcher Güte, urologischen Analysen ähnlicher als Weinexperten, endeten bislang alle Versuche, Wein ohne das Konservierungsmittel schweflige Säure herzustellen. „Völlig ungenießbar“, schauderte Professor Karl Wucherpfennig von der Forschungsanstalt für Weinbau in Geisenheim.

So blieb die Fachwelt gelassen, als Winzer Werner Walter, 52, Herr des Walthari-Hofs in Edenkoben (Pfalz),

sich ein Bundespatent für die Herstellung schwefelfreien Weins geben ließ. „Uralte Kamellen“, winkte Wucherpfennig ab. Schwefel sei „unbedingt erforderlich“ und könne „nicht ersetzt werden“.

Ohne Schwefel bestätigte das Deutsche Weinstitut, wäre der Wein „biologisch nicht haltbar“. So etwas gäbe es demnach „nirgends auf der Welt“.

Doch kaum fanden die ersten „naturbelassenen“ Weine des Pfälzer Ökwinzers, der auch im Weinberg ohne Chemie auskommt, dankbare Abnehmer — unter Walters Kunden sind 28 Prozent Ärzte —, da wurde es in der „Weinwirtschaft“ laut. Durch die „chemiefreien“ Weine, so schlug das Fachblatt Alarm, würden alle anderen „normal hergestellten Weine diskreditiert“.

Das ist wohl so. Seit 1979 prozessiert deshalb der Schutzverband Deutscher Wein, der über die Lauterkeit des Wettbewerbs wacht, gegen den Außenseiter.

Zwar hatte das Weingesetz bereits vor zehn Jahren, eben des Schwefels wegen, Begriffe wie „naturrein“ verboten. Aber da konnte der Schutzverband, zu dessen Mitgliedern auch der Deutsche Weinbauverband zählt, Walter nichts anhängen: Er wirbt zu recht damit, daß seine Weine „schwefelfrei“ seien.

Deshalb hat der Schutzverband nur eine Möglichkeit, gegen Walters Werbung vorzugehen: Er muß das Patent, das die Herstellung des reinen Weines schützt, zu Fall bringen.

Die Erfindung sei nichts wert, versuchten deshalb die Kontrahenten dem Bundespatentgericht in München weiszumachen. Was Walter eronnen habe, gehöre längst „zum Grundwissen des Fachmannes“. Weil also von Erfin-

Lernen Sie die Geschäfts-Sprache im Lande Shakespeare's



Die Berlitz-Sprachschulen tragen seit über einem Jahrhundert weltweit dazu bei, Englisch zur internationalen Geschäftssprache Nr. 1 zu machen. Schon in wenigen Wochen kann Berlitz Ihnen helfen, sich als internationaler Geschäftsmann auch international zu verständigen.

Denn Berlitz bietet allen europäischen Führungskräften, Geschäftsleuten und Studenten an, sich bei angesehenen britischen Sprachschulen einzuschreiben: Birmingham, Edinburgh, Leeds, London oder Manchester.

In diesen 5 Städten (und weiteren 200 auf der ganzen Welt) hat Berlitz Studienzentren eingerichtet und speziell für die Durchführung von Sprachprogrammen im internationalen Rahmen ausgestattet.

Unsere Lehrer setzen konsequent das von Berlitz exklusiv entwickelte Multi-Media-Lernsystem ein. Und die Leute auf der Straße, im Restaurant oder Hotel bilden Ihr denkbar lebendigstes „Klassenzimmer“. So eignen Sie sich in kürzester Zeit einen vielseitigen, praxisbezogenen Wortschatz an.

Durch diese völlige Konzentration auf das Erlernen der englischen Sprache im britischen Umfeld erreichen Sie tatsächlich mehr, als sich nur Englisch verständigen zu können: Sie leben und denken Englisch.

Sie können also reisen und lernen zugleich. Berlitz kümmert sich um alles weitere, sobald Ihr Flugzeug gelandet ist.

Gegen diesen Coupon erhalten Sie ausführlichere Informationen von:
THE BERLITZ SCHOOL OF LANGUAGES
 (Britische Zentrale)
 Wells House - 79, Wells Street - London W1A 3BZ -
 Telefon: (00441) 4861931 - Telex: (0051) 27653

Name und Vorname: _____

Adresse: _____

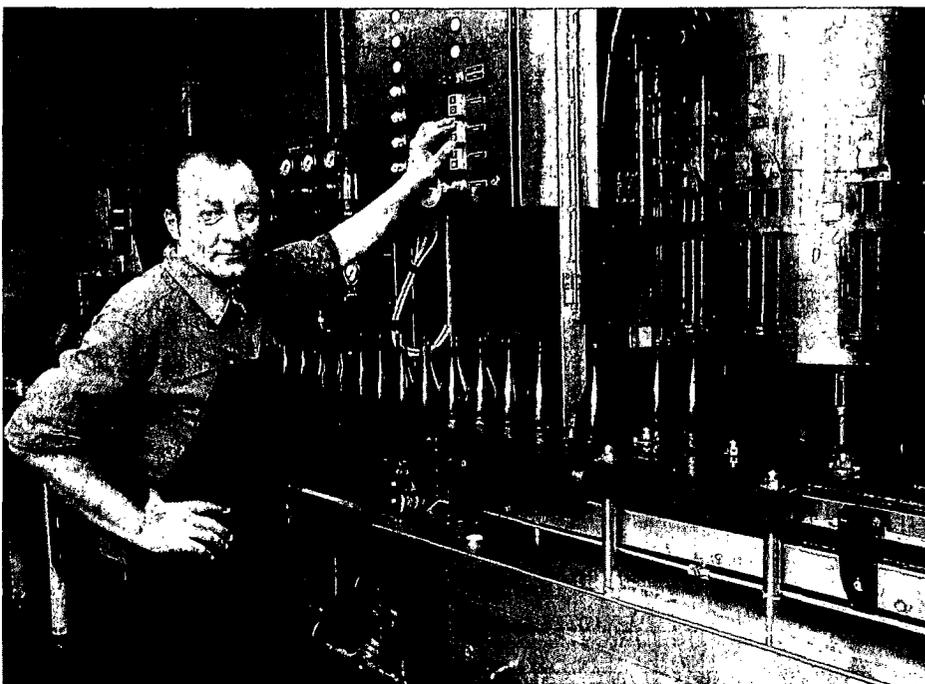
Beruf: _____ Tel.: _____

Bitte geben Sie an, wieviele Wochen Sie Zeit haben:
 1 2 3 4 5 6

Die Stadt Ihrer Wahl: _____

Das Datum, an dem Sie beginnen können:

- Für Deutschland:
 Frankfurt - Telefon: (0611) 281179 - Telex: 411017
 - Für Österreich:
 Wien - Telefon: (0222) 520756
 - Für die Schweiz:
 Basel - Telefon: (4161) 23346



Winzer Walter, Abfüllanlage: Mit Kellertricks die Lehrmeinung widerlegt