



Ein **Yen-Darlehen** für die Hausfinanzierung ist nichts anderes als eine riskante Währungsspekulation auf Kredit.

# HEISSES GELD

Kreditvermittler locken Bauherren mit fantastisch niedrigen Zinsen für **Fremdwährungskredite**. Doch wie teuer der Kredit wirklich ist, steht in den Sternen. Die Risiken sind enorm.

**D**ie Vermittlungsgesellschaft Baufinanz-Bayern bietet Immobilienkaufern ein ganz besonderes Schnäppchen an: Sie vermittelt ihnen einen Baukredit für einen Zinssatz von nur 1,6 Prozent.

Dafür müssen sie das Geld lediglich in japanischen Yen statt in Euro aufnehmen. Und das Beste: „Sie zahlen insgesamt weniger Geld zurück als Sie ursprünglich ausgeliehen haben“, verspricht der Kreditvermittler im Internet.

## UNSER RAT

**Finger weg.** Nehmen Sie für die Hausfinanzierung keine Kredite in fremder Währung auf. Fallen Sie nicht auf Versprechen herein, die Risiken ließen sich durch ein „Währungsmanagement“ ausschließen. Das ist Unsinn.

**Grenzgänger.** Es gibt nur eine Ausnahme von der Regel: Ein Kredit in Schweizer Franken ist sinnvoll, wenn Sie genug Einkünfte in Schweizer Währung haben, um daraus Zins und Tilgung zu zahlen. So entfällt das Kursrisiko für Arbeitnehmer, die im badischen Freiburg wohnen, aber ihr Geld in Basel verdienen.

Dumpingzinsen und ein Teil des Geldes so gut wie geschenkt – mit einem Fremdwährungsdarlehen ist das sogar möglich.

Die Zinsen sind in Japan tatsächlich um rund 2 Prozentpunkte und in der Schweiz um knapp 1,5 Prozentpunkte niedriger als in den Euro-Ländern. Und falls der Kurs des Euro gegenüber Yen oder Franken steigt, muss der Kreditnehmer für die Tilgung des Darlehens weniger Euro zahlen, als er bekommen hat.

Darauf hoffen vor allem Bauherren in Osterreich, wo bereits jeder vierte Baukredit auf Franken oder Yen läuft.

In Deutschland halten sich die Banken zurück. Hier sind es vor allem Kreditvermittler, die für Fremdwährungsdarlehen die Werbetrommel rühren.

Ab einer Mindestsumme von meist 250 000 Euro vermitteln sie überwiegend Darlehen osterreichischer Banken, zum Beispiel der Ersten Bank oder der Bank Austria, einer Tochter der Hypovereinsbank. Doch auch die DZ Bank Luxemburg und deutsche Landesbanken sind mit von der Partie.

### Hochriskante Spekulation

So verlockend ein Fremdwährungskredit auf den ersten Blick ist: Der Traum vom billigen Baugeld kann sich schnell in Luft auflösen. Denn Yen- und Franken-Darle-

## STICHWORT

### Fremdwährungskredite

Fremdwährungsdarlehen werden überwiegend in Schweizer Franken und japanischen Yen angeboten. Der Kreditnehmer nimmt das Darlehen in der fremden Währung auf und bekommt den Gegenwert in Euro ausgezahlt. Zinsen und Tilgung muss er in der ausländischen Währung leisten. Die fälligen Raten werden zum Devisenkurs in Euro umgerechnet und vom Girokonto oder einem Abwicklungskonto des Kunden abgebucht.

Der Kreditnehmer zahlt für ein Yen- oder Franken-Darlehen weniger Zinsen als für einen Euro-Kredit. Noch billiger wird der Kredit, wenn der Kurs des Euro steigt. Falls der Kurs des Euro zur Fremdwährung jedoch sinkt, kann sich der Kredit drastisch verteuern.

hen sind hochspekulative Wahrungsgeschafte mit geliehenem Geld.

Niedrige Zinsen um 2 Prozent sagen nicht das Geringste darüber aus, wie viel der Kredit wirklich kosten wird. Darüber entscheidet in erster Linie die Kursentwicklung der Fremdwährung gegenüber dem Euro – und die kann niemand vorher-sagen.

Statt kräftiger Kursgewinne sind ebenso gut starke Verluste möglich. Sie können eine Finanzierung sprengen. Fällt der Euro gegenüber der Fremdwährung, muss der Kreditnehmer mehr Geld zurückzahlen, als er aufgenommen hat.

Extrem ist das Risiko beim Yen. Denn jährliche Kursschwankungen zum Euro von 10 bis 30 Prozent sind nicht etwa die

*Bitte lesen Sie weiter auf Seite 55.*

Fortsetzung von S. 46

Ausnahme, sondern die Regel. Eine Kreditschuld von umgerechnet 250 000 Euro kann sich deshalb im Handumdrehen auf 300 000 Euro und mehr erhöhen.

Niemand sollte darauf vertrauen, dass sich Kursverluste auf lange Sicht durch Kursgewinne ausgleichen. Denn tatsächlich steigt das Risiko hoher Verluste mit zunehmender Laufzeit. So hat sich der Preis des Yen in Euro zwischen 1980 und 2000 fast verdreifacht (siehe Grafik rechts).

Weit weniger dramatisch entwickelten sich die Euro-Wechselkurse des Schweizer Franken. Doch im Vergleich zum geringen Zinsvorteil, den ein Franken-Darlehen derzeit bietet, sind die Risiken immer noch beträchtlich. Kursschwankungen von jährlich 5 oder 6 Prozent sind auch beim Franken üblich. Die Währungsverluste können den Zinsvorteil bei weitem übersteigen.

### Banken wollen hohe Sicherheiten

Die Banken kennen die Risiken genau. Sie lassen sich deshalb im Grundbuch eine Grundschuld eintragen, die die Kreditsumme um 10 bis 30 Prozent übersteigt. Und im Kreditvertrag behalten sie sich vor, zusätzliche Sicherheiten zu verlangen, wenn die Euro-Kreditschuld durch Kurssteigerungen der Fremdwährung über die Grundschuld steigt. Mitunter hat der Kreditnehmer dann nur 14 Tage Zeit, eine zusätzliche Grundschuld zu bestellen oder Wertpapiere an die Bank abzutreten. Kann er das nicht, ist die Bank berechtigt, den Kredit sofort zurückzufordern oder in ein Euro-Darlehen umzuwandeln.

### Zinserhöhung jederzeit möglich

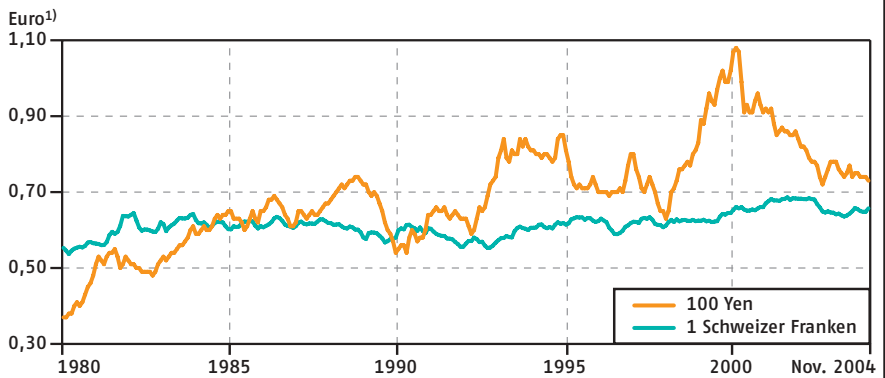
Zu dem ohnehin schon unkalkulierbaren Währungsrisiko kommen bei Fremdwährungsdarlehen noch weitere Risiken:

- Der Zinssatz ist üblicherweise nur für eine kurze Zeit festgeschrieben. Alle drei, sechs oder zwölf Monate wird er an die Entwicklung der Geldmarktzinsen für die jeweilige Währung im internationalen Bankenhandel angepasst. Der Zins kann also kurzfristig und dramatisch steigen. Der Zinssatz für Dreimonatsgeld in Franken kletterte zum Beispiel zwischen 1988 und 1990 in nicht einmal zwei Jahren von 1,5 auf knapp 10 Prozent.

- Statt das Darlehen direkt zu tilgen, muss der Kreditnehmer in der Regel einen Sparvertrag abschließen, zum Beispiel einen Aktienfondssparplan oder eine fondsgebundene Lebensversicherung. Am Ende der Laufzeit von beispielsweise 20 Jahren

## Berg- und Talfahrt der Wechselkurse

Im Jahr 2000 kosteten 100 Yen dreimal so viel Euro wie 1980.



\*Für die Zeit vor 1999 wurde die Mark zum Kurs von 1 : 1,95583 in Euro umgerechnet.

Quelle: Datastream

soll er den Kredit aus dem angesparten Kapital zurückzahlen.

Die Erträge dieser Kapitalanlagen sind jedoch ungewiss. Der Kreditnehmer weiß also nicht, wie viel Geld ihm für die Kredittilgung zur Verfügung stehen wird. Und wegen des Währungsrisikos weiß er auch nicht, wie viel Geld er am Ende zurückzahlen muss. Einer kalkulierbaren Finanzierung ist damit jeder Boden entzogen.

### Hohe Nebenkosten

Yen- oder Franken-Kredite sind außerdem längst nicht so günstig, wie es auf den ersten Blick scheint. Zu den Zinsen kommen eine Reihe von Spesen und Gebühren, die es bei Euro-Darlehen nicht gibt.

So verlangen die meisten Banken eine Bearbeitungsgebühr von 1 bis 2,5 Prozent der Kreditsumme. Zusätzlich kann der Kreditnehmer mehr als 1 Prozent des Kreditbetrags verlieren, weil er das Geld zum Devisen-Ankaufkurs der Fremdwährung ausgezahlt bekommt, aber zum höheren Verkaufskurs zurückzahlen muss.

Darüber hinaus kassiert die Bank für jede Zahlung 0,2 bis 0,3 Prozent Umtauschgebühren. Üblich sind außerdem hohe Kontoführungsgebühren von 60 bis 130 Euro im Jahr. Grundbuchgebühren für die Grundschuldbestellung sind wegen des Sicherheitsaufschlags höher als für einen Euro-Kredit.

Unterm Strich sind Fremdwährungsdarlehen daher selbst bei stabilem Wechselkurs nur wenig günstiger, bei kurzer Laufzeit mitunter sogar teurer als variabel verzinsliche Euro-Darlehen, die es auch schon für gut 3 Prozent im Jahr gibt.

Kein Wunder, dass Vermittler oft wenig über die konkreten Vertragsbedingungen informieren. Viele Vermittler, die Fremdwährungsdarlehen im Internet anbieten, beantworteten unsere Fragen nicht oder nur teilweise. Nur der FX Finanz Service, die Sparkasse Leipzig und die Volksbank Altshausen schickten uns vollständige Kreditunterlagen zu.

Diese Institute sparen nicht mit eindeutigen Risikohinweisen. Im Kreditvertrag der Volksbank Altshausen, die Fremdwährungsdarlehen nur bis zu 30 Prozent der gesamten Finanzierungssumme vergibt und auf 75 000 Euro begrenzt, heißt es: „Bei einer Fremdwährungsfinanzierung besteht faktisch ein unbegrenztes Verlustrisiko“. Das ist wie beim Roulette. ■

Ein Kredit in **Schweizer Franken** kann sehr teuer werden, wenn der Euro-Kurs des Franken steigt.

