



Familie: Beim Immobilienkauf zählt jeder Zehntel-Prozentpunkt beim Kreditzins

Immobilienkauf

SCHLÄGT FLEXIBEL FEST?

Die Deutschen mögen es sicher bei der Immobilienfinanzierung und setzen auf fixe Zinsen über viele Jahre. Sind sie damit eigentlich immer im Vorteil?

Als 2007 die Immobilienblase in den USA platzte, wurde eine fatale Kettenreaktion in Gang gesetzt. Tausende Hypothekendarlehen wurden notleidend, weil die Finanzierungszinsen in die Höhe schossen und die Hausbesitzer ihre Schulden nicht mehr bedienen konnten. Eben noch gut situierte Bürger fanden sich plötzlich in der Obdachlosigkeit wieder und campierten in Zelten auf Supermarktparkplätzen. Schließlich gerieten auch zahlreiche Banken in Schieflage, weil sie im großen Stil mit den Krediten spekuliert hatten. Es kam zu einer der größten globalen Finanzkrisen der Geschichte. Ein wesentlicher Faktor des Problems: variable Kreditzinsen, die sich ständig dem Markt anpassen und verändern. In vielen Ländern ist diese Form der Finanzierung gängige Praxis, wenngleich sie kritisch gesehen wird. Denn plötzlich steigende Zinsen können die Planung ins Wanken bringen. Auf der anderen Seite kann die Flexibilität aber

auch von Vorteil sein – wenn man im Voraus weiß, wann die Zinsen drehen.

Niedrigzins- und Hochzinsphasen folgen in einer Volkswirtschaft in der Regel zyklisch aufeinander. Kurt Neuwirth, Finanzierungsberater und Geschäftsführer von Neuwirth Finance, behauptet, Zinswenden rechtzeitig erkennen und so seine Kunden vor einem Zinsanstieg warnen zu können. Neuwirth hat selbst viele Jahre im Bankgeschäft gearbeitet. Jetzt berät er Immobilienkäufer auf Honorarbasis und erarbeitet gemeinsam mit ihnen die passende Strategie. Zu Neuwirths Partnern zählen mehrheitlich Sparkassen und Volksbanken, die variable Darlehen anbieten. In einer Studie belegt er jetzt, dass die variable Finanzierung nicht nur flexibler, sondern auch günstiger als das festverzinsliche Darlehen ist. Neuwirth erklärt: „Wir haben ein mathematisches Modell entwi-

ckelt, welches sich an zwei Prämissen orientiert, um echte Zinswenden exakt zu definieren. Einerseits muss die Wirtschaft heißlaufen. Hier spielen fünf Haupt- und Nebenindikatoren eine wichtige Rolle. Ein Indikator ist die Kreditvergabe.“ Die anderen Indikatoren sowie deren Gewichtung bleiben Neuwirths Geheimnis. Die Einzelindikatoren fasst er zu einem Gesamtindikator zusammen, dem „Neuwirth Finance-Wirtschaftsindikator“. Die zweite Prämisse ist, dass die Zentralbank einen Zinsschritt einleiten muss, um die Wirtschaft wieder abzukühlen. Ohne diese Prämisse sei eine echte Zinswende nicht vorhersehbar. Die Experten von Neuwirth Finance prüfen deshalb täglich, ob sich ein neuer Zinsschritt durch die Europäische Zentralbank andeutet. Hebt die EZB ihren Leitzins an, während der „Neuwirth Finance-Wirtschaftsindikator“ eine Überhitzung der Wirtschaft anzeigt, dann bahnt sich eine Zinswende an.

Dann müssen Hauskäufer handeln, die flexibel finanzieren. „Sobald unser mathematisches Modell Alarm schlägt und eine Hochzinsphase droht, raten wir unseren Kunden zu einer punktuellen Absicherung durch eine fünf- bis siebenjährige Festzinsbindung“, erklärt Neuwirth. Diese Zeitspanne entspricht ungefähr einem Zinszyklus. Sobald die Zinsen wieder sinken, wechseln Neuwirths Kunden wieder zur variablen Verzinsung. Natürlich kann auch Neuwirth nicht die Zukunft vorhersagen – das will er aber gar nicht. Von Prognosen distanziert sich der Finanzberater. So viel sei jedoch gesagt: Wer sich gegen steigende Zinsen absichern will, dem bleibt genügend Zeit. Eine Zinswende durch die Zentralbank erfolgt stufenweise über mehrere Monate. Das zeigt das Handeln der US-Notenbank. 2018 hob sie die Leitzinsen viermal um jeweils 0,25 Prozentpunkte an. Experten rechnen für den Euro-Raum nicht vor Herbst 2019 mit einem Anstieg der Leitzinsen. Maßgeblich für die Anpassung der Baukreditzinsen ist zudem die Umlaufrendite zehnjähriger Bundesanleihen. Diese liegt aktuell, trotz leichter Erholung, rund 50 Prozent unter dem 2018er-Jahreshoch vom Februar. Die variable Finanzierung orientiert sich dagegen am 3-Monats-Euribor, also dem Referenzzinssatz, zu dem Banken anderen Banken kurzfristig Geld leihen. Der 3-Monats-Euribor liegt seit Oktober 2016 konstant zwischen minus 0,3 und minus 0,4 Prozent.

Schwankungen sind möglich. Geschenkt gibt es variable Kredite aber natürlich nicht: Hauskäufer müssen mit einem Aufschlag rechnen, denn auch die Bank will verdienen. Neuwirth geht bei seinen Kunden von einem Mindest-Euribor-Zins von null Prozent aus. „Je nach Bonität des Kreditnehmers sowie der Beleihungsquote und der Lage des Objekts berechnen wir unseren Kunden zusammen mit den finanzierenden Banken Aufschläge zwischen 0,7 und 1,25 Prozentpunkten. Im Durchschnitt liegt der Aufschlag bei der variablen Finanzierung bei rund einem Prozentpunkt.“ Erst wenn der 3-Monats-Euribor über die Null-Prozent-Marke steigt, steigen auch die Baukreditzinsen für Neuwirths Kunden. Das heißt, sie müssen sich auf Veränderungen einstellen. Im Klartext: Einerseits sollten sie schwankende monatliche Raten verkraften können. Andererseits müssen sie darauf vertrauen, dass ihr Finanzierungsvermittler sie rechtzeitig vor einer Zinswende warnt. Neuwirth versichert: „Wenn Sie eine variable Finanzierung abschließen, können Sie alle drei Monate aus Ihrem Kreditvertrag austreten – ▶

Im negativen Bereich

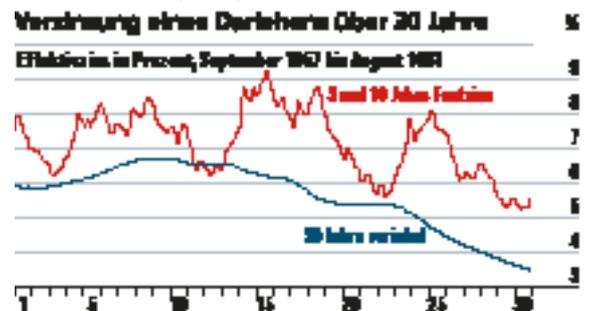
Der Geldmarktzins 3-Monats-Euribor liegt seit Mai 2015 unter der Null-Prozent-Marke und seit Oktober 2016 konstant zwischen minus 0,3 und minus 0,4 Prozent. Der Euribor-Zins existiert bereits seit dem Januar 1999.



Quelle: Thomson Reuters Datastream

Geringere Ausschläge

Im Rückspiegel war eine Finanzierung über 30 Jahre mit variablem Zins fast durchweg günstiger, als über den gleichen Zeitraum mit jeweils dreimal zehn Jahren Zinsbindung zu operieren. Die Grafik zeigt jeweils rollierend den Zins zum Startpunkt der Finanzierung. Die Betrachtung endet entsprechend 1987 (reicht bis 2017). Auch die Zinsschwankungen fielen variabel geringer aus.



Quelle: Neuwirth Finance

Eindeutiger Trend

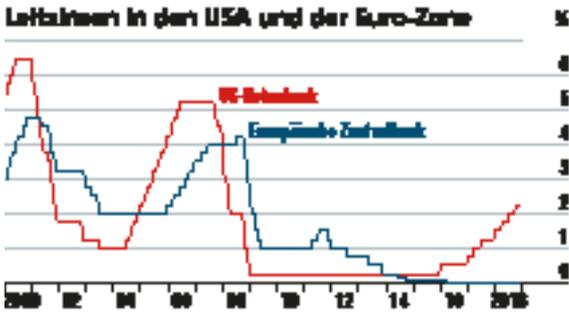
Zwischen 1982 und 2016 sanken die Kreditzinsen, von Zwischenhochs abgesehen, kontinuierlich. Seit zwei Jahren liegt eine Seitwärtsbewegung vor. Diese könnte bis Herbst 2019 erhalten bleiben.



Quelle: Neuwirth Finance

Keine Angst vor Zinsexplosion

Das Beispiel der US-Notenbank zeigt, dass eine Anhebung des Leitzinses nur in kleinen Schritten erfolgt. Sie hat 2018 vier Anpassungen nach oben vorgenommen. Bei der Europäischen Zentralbank wird vor Herbst 2019 keine Erhöhung erwartet.

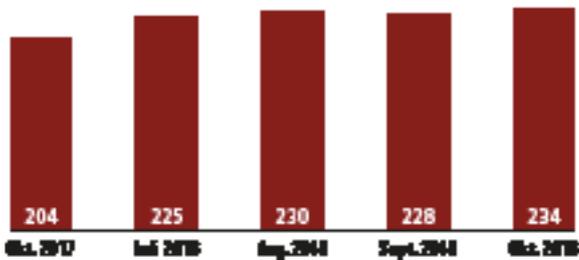


Quelle: Thomson Reuters Datastream

Darlehenshöhe steigt

Immobilienkäufer nahmen zuletzt deutlich höhere Kredite auf als noch vor Jahresfrist. Im deutschen Durchschnitt stieg die Darlehenshöhe um fast 15 Prozent von 204.000 Euro auf 234.000 Euro. Das dürfte die steigenden Immobilienpreise spiegeln.

Größe von Krediten in Deutschland
Durchschnittliche Höhe in Tausend Euro

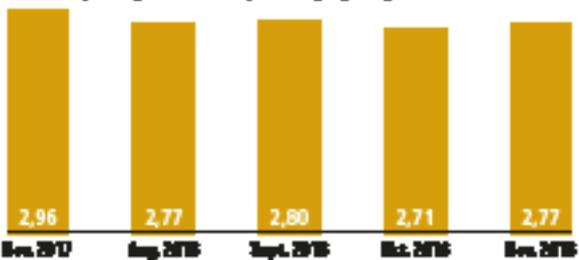


Quelle: Dr. Klein

Tilgung lässt nach

Der zu Beginn der Finanzierung vereinbarte durchschnittliche Tilgungssatz in der Bundesrepublik ging binnen einem Jahr um 0,19 Prozentpunkte auf 2,77 Prozent zurück. Dabei wird in der Niedrigzinsphase eine höhere Tilgung empfohlen.

Durchschnittliche Tilgungssätze in Deutschland
in Prozent, zu Beginn vereinbart, ohne Tilgungssparverträge



Quelle: Dr. Klein

ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Zudem können Sie Ihre Bank jederzeit wechseln.“ Trotzdem rät der Finanzberater davon ab, die gesamte Immobilienfinanzierung auf ein variables Darlehen zu stützen. „Wir empfehlen zwar variable Darlehen, aber nicht stand-alone, ohne Zinssicherungssystem. Vielmehr funktionieren variable und kurzfristige festverzinsliche Darlehen komplementär zueinander.“

Die Neuwirth-Zinsstudie zeigt, welches Sparpotenzial in der variablen Finanzierung in den vergangenen 60 Jahren steckte. Bei Kreditaufnahme zwischen 1956 und 1987 und 30 Jahren Laufzeit (eine 1987 gestartete Finanzierung lief 2017 aus) schnitt die variable Variante im Mittel um 1,56 Prozentpunkte günstiger ab als die festverzinsliche, bei der dreimal zehn Jahre Zinsbindung vereinbart wurden (s. Grafik S. 75). Eine weitere Beobachtung zeigt zudem, dass die Zinsen seit 1982, trotz regelmäßig wiederkehrender Hochzinsphasen, einen stetigen Rückgang verzeichneten (s. Grafik S. 75). Wer in den 80er-Jahren also einen Baukredit mit variabler Finanzierung abschloss, profitierte bis vor rund zweieinhalb Jahren von einem Zinsrückgang und danach von einer Seitwärtsbewegung der Zinsen.

Aber: Diese Zeiten sind vorbei. Denn jetzt ist der Zinsvorteil bei der variablen Finanzierung deutlich geringer als vor fünf oder zehn Jahren, da die Zinsen zurzeit auf der Stelle treten – aber er existiert. Laut aktuellem Zinsbericht des Finanzierungsvermittlers Interhyp liegt der durchschnittliche Festzins für zehnjährige Baukredite bei knapp unter 1,5 Prozent. Hauskäufer sparen derzeit mit der variablen Finanzierung also im Schnitt rund 0,5 Prozentpunkte Zinskosten. Das zahlt sich aus: Angenommen, ein Hauskäufer finanziert 400.000 Euro über zehn Jahre und seine monatliche Rate beträgt 1.500 Euro bei drei Prozent Tilgung. Bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent hat er nach zehn Jahren rund 129.000 Euro getilgt und 50.600 Euro Zinsen gezahlt. Bei einem Zinssatz von einem Prozent hätte der Hauskäufer mit derselben monatlichen Rate im gleichen Zeitraum 147.000 Euro getilgt und nur 33.000 Euro Zinsen gezahlt – vorausgesetzt, der 3-Monats-Euribor stieg innerhalb der zehn Jahre nicht über die Null-Prozent-Marke. Die Zinnersparnis wurde genutzt, um die Tilgung zu erhöhen. Der Käufer hätte die Immobilie also zu einem größeren Teil abbezahlt.

Nichts für jedermann. Für wen könnte das Modell in Frage kommen? Eigennutzer können die Kreditzinsen nicht steuerlich absetzen. Daher sollten sie mit mehr Eigenkapital und einer höheren Tilgung kalkulieren. Denn Zinsen sind, egal, wie niedrig sie sein mögen, eine Belastung. Wer seine Immobilie innerhalb weniger Jahre voll tilgen kann oder nur noch eine geringe Restschuld zu zahlen hat, der kann laut Neuwirth bedenkenlos ein Darlehen mit fester Verzinsung wählen. Er selbst spricht vielmehr Investoren an, die über einen längeren Zeitraum möglichst wenig tilgen wollen. Sie erzielen die Einnahmen, mit denen Zins und Tilgung bezahlt werden, aus den laufenden Mieten. Zudem können sie die Zinsen steuerlich geltend machen und somit ihre Steuerlast senken. Die variable Finanzierung können also Menschen prüfen, die eine Immobilie als Geldanlage betrachten und Zinsschwankungen finanziell auch gut verkraften können. ■