

IMMOBILIEN ZEITUNG

FINANZEN | 24.04.2014

Zockerei mit Baukreditzinsen

Mit der Vorliebe für zehnjährige Festzinskredite verbrennen deutsche Wohnungseigentümer nach Meinung von Jochen Braun, Leiter Zinssteuerung bei Neuwirth Finance, jede Menge Geld - und spekulieren gleichzeitig auf niedrige Zinsen in der Zukunft.



Jochen Braun.

Bild: Neuwirth Finance

Anstatt die Zinskosten maximal einzugrenzen, wird den Kreditnehmern seit Jahrzehnten mit aller Macht suggeriert, dass langfristige Zinsbindungen oder andere Absicherungsinstrumente aus dem Bankenangebot, wie z.B. Zinsswaps oder Caps, die optimale Zinssicherheit bieten, die man sich wünschen kann. Doch Vorsicht! Tatsächlich wird hier Planbarkeit mit Sicherheit verwechselt.

Zwei Aspekte dazu: Erstens kosten Festzinsen etwa 1,5% oder sogar mehr Aufschlag auf den kurzfristigen Zins und nehmen dem Kreditnehmer so die Möglichkeit einer höheren Tilgung. Zweitens: Da eine durchschnittliche Immobilienfinanzierung ca. 30 Jahre dauert, kann man bei einer nur zehnjährigen Zinssicherung wohl kaum von einer nachhaltigen Sicherheit sprechen. Viel mehr wird das Risiko der Anschlussfinanzierung in die Zukunft verschoben mit zum Teil fatalen Folgen.

Wirft man einen Blick auf die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Statistik zu Wohnungsbaukrediten an inländische Unternehmen und Privatpersonen in Deutschland (Stand 12. Februar 2014), so stellt man fest, dass die aufdringlichen Werbebotschaften der Banken und Hypothekenvermittler ihre Wirkung nicht verfehlen. Das Volumen von langfristigen Wohnungsbaukrediten (fünf bis zehn Jahre) bei Unternehmen liegt um das 18fache höher als das von kurzfristigen Darlehensverträgen (bis ein Jahr). Bei Privatpersonen

liegt der Wert sogar um mehr als das 26fache höher, Tendenz steigend.

Woran liegt es, dass sich hierzulande die Mehrzahl der Unternehmen und Bürger zur Finanzierung einzelner Immobilien ein langfristiges Darlehen (in der Regel zehn Jahre) aufzwingen lassen? Eine Tatsache übrigens, mit der wir uns von so manchem europäischen Nachbarn (z.B. Österreich) unterscheiden, die hauptsächlich variabel, sprich kurzfristig finanzieren.

Jegliche Arten von Zinssicherungen, die nicht mit der Gesamtlaufzeit einer Finanzierung korrespondieren, basieren auf einer Zinsmeinung und bergen die große Gefahr, dass das Zinsniveau der Anschlussfinanzierung viel höher liegen könnte. Diese Zinsspekulation auf die Zukunft - was anderes ist es nicht - könnte angesichts der drohenden Mehrbelastung durch den gegebenenfalls hohen Anschlusszins am Ende die Finanzierung insgesamt gefährden. Die eigentlichen Gewinner sind in der Regel die Banken und Finanzierungsvermittler, da langfristige Verträge vor allem hohe Abschlussprovisionen und für Banken sichere Margen über Jahre hinweg garantieren.

Als Berater empfehlen wir unseren Kunden grundsätzlich, im fallenden oder stagnierenden Zinstrend variabel zu finanzieren und nicht durch etwaige Zinsderivate nach oben abzusichern. Die Absicherung nach oben, das heißt die Fixierung des Zinses, wird erst dann empfohlen, wenn eine nachhaltige echte Zinstrendwende erkennbar ist. Entscheidend ist, nicht die absoluten Höchst- oder Tiefpunkte zu identifizieren, sondern den nachhaltigen Richtungswechsel zu bestimmen.

Die über diesen Weg ersparten Zinsen in die Tilgung zu investieren, ist sinnvoll und verkürzt die Laufzeit der Finanzierung erheblich, verbessert die Bonität des Kreditnehmers und reduziert schneller die Loanto-Value-Ratio (Verschuldungsgrad). Doch die Realität sieht leider anders aus: In der Meinung, zinssicher zu finanzieren, übersehen ca. 70% der deutschen Unternehmen und ca. 90% der Privatpersonen, dass sie genau genommen eine Zinsspekulation eingehen.